Handelsretsret 2

Landbrugets finansiering

- realkredit og etablering

ex 2
DET JURIDISKE LABORATORIUM VED KØBENHAVNS UNIVERSITET

Delrapport 3 fra udvalget vedrørende struktur, finansiering og ejerforhold i landbruget.

Betænkning nr. 1186

Landbrugsministeriet, oktober 1989

ISBN 87-503-8132-6
La 00-183-bet.
Schultz Grafisk A/S . København, 1989

Indhold

1. INDLEDNING **6**

2. UDVALGETS OVERVEJELSER 11
2.1. Sammenligning med forholdene i udlandet 11
2.2. Realkreditbelåning af landbrug 12
2.3. Jordbrugslåneordningen 14
2.4. Yngre jordbrugerordningen 17
2.5. Ophør og omskoling 21

3. FINANSIERINGSFORHOLD M.V. I ANDRE EF-LANDE 24
3.1. Aktuelle finansieringsforhold m.v. i andre EF-lande... 24
3.2. Sammenligning af finansieringsforhold for jordbrugere i EF 32

4. LANDBRUGETS FINANSIERING 40
4.1. Oversigt over lånemuligheder 40
4.2. Landbrugets låntagning 47
4.3. Landbrugets aktiver og gæld 51
4.4. Sammenfatning 54

5. REALKREDITBELÅNING AF LANDBRUG 56
5.1. Beskrivelse af mulighederne for realkreditbelåning.... 56
5.2. Principielle overvejelser om den fremtidige realkreditbelåning 59
5.3. Løsørepant 63
5.4. Udvalgets overvejelser 64

6. JORDBRUGSLÅNEORDNINGEN 67
6.1. Beskrivelse af ordningen 67
6.2. Udnyttelsen af ordningen 72
6.3. Udvalgets overvejelser 75

7. YNGRE JORDBRUGERORDNINGEN 78
7.1. Beskrivelse af ordningen 78
7.2. Udnyttelse af ordningen 80
7.3. Vurdering af ordningens effekt 85
7.4. Uddannelsesforhold 89
7.5. Opsparing og egenkapital i forbindelse med etablering som selvstændig jordbruger 91
7.6. EF-forslag 93
7.7. Udvalgets overvejelser 93

Bilagsfortegnelse

1. Det fremtidige finansieringsbehov i landbruget 105
2. Dansk Erhvervsgartnerforenings henvendelse vedrørende enhedsprioritering 115
3. Danmarks Landboungdoms henvendelse vedrørende unges etablering i landbrugserhvervet 121
4. Realkreditrådets henvendelse vedrørende landbrugets finansieringsforhold 133

1. Indledning

Efter regeringsbeslutning nedsatte landbrugsministeren den 15. december 1987 et udvalg med følgende kommissorium:

"Vilkårene for landbrugsdrift i Danmark skærpes i disse år. Både på traditionelle og nyere markeder mærkes stigende konkurrence både på priser og kvaliteter.

Landbrugserhvervet oplever ligeledes voksende konkurrence fra andre sektorer i det danske samfund. Indkomst- og arbejdsvilkår i landbruget har i de senere år haft svært ved at følge med vilkårene i andre erhverv. Selvom strukturudviklingen fortsat må antages at føre til faldende beskæftigelse i landbruget, er det vigtigt for erhvervet fortsat at kunne tiltrække og fastholde kvalificeret og veluddannet arbejdskraft, både som ejere og ansatte.

Den fælles landbrugspolitik i EF har i nogle år været præget af overproduktion og budgetproblemer. Dette har fremtvunget en tilpasning i producentpriserne og de hidtidige afsætningsgarantier. Efter alt at dømme er dette en tilpasning, som endnu ikke er tilendebragt.

Dansk landbrug er traditionelt domineret af selvejet. Dette særkende har været betydningsfuldt ikke blot for landbruget, men også for samfundsudviklingen i bredere forstand. Den teknologiske udvikling, især gennem de sidste 20-30 år, har imidlertid stillet stedse stigende krav til produktionslandbrugets kapitalapparat. Dette i forbindelse med et velfungerende kapitalmarked har medført en betydelig fremmedfinansiering. Set i international sammenhæng har dansk landbrug i dag en betydelig gældsbyrde, som i kombination med et højt renteniveau over en længere periode gør erhvervet særlig sårbart over for svingninger i indtjeningsforholdene, og som truer dets konkurrenceevne.

Inden for de allerseneste år er landbruget blevet stillet over for skærpede miljøkrav. Indtil nu er kravene især blevet strammet i forhold til påvirkningen af det ydre miljø, men der kan spores en stigende opmærksomhed over for de vilkår, hvorunder husdyrproduktionen foregår. Selvom der ydes hel eller delvis kompensation for sådanne merudgifter, opleves miljøkravene som en del af det ydre pres, som tegner vilkårene for produktionslandbruget.

Målsætning

Det er regeringens målsætning, at dansk landbrug skal kunne klare sig uden offentlig støtte, og at effektive landbrug inden for rammerne af EF's fælles landbrugspolitik skal kunne give indtjenings- og arbejdsvilkår, som kan måle sig med andre erhverv, og samtidig give mulighed for en konsolidering af den enkelte bedrift. Regeringen lægger endvidere vægt på, at produktionen skal ske under etisk og miljømæssige forsvarlige forhold.

Midler

For at realisere denne målsætning nedsætter regeringen et udvalg, som på baggrund af foreliggende materiale og nødvendige yderligere analyser af dansk landbrugs fundamentale problemer skal stille forslag om foranstaltninger, som over en periode afgørende kan bidrage til at gøre landbruget selvbærende.

Udvalget forventes at behandle følgende områder:

- For at afbøde virkningen af en hastigere strukturudvikling, skal udvalget overveje og stille forslag om foranstaltninger, som kan hjælpe landmænd, der på grund af alder, bedriftens karakter eller andre årsager ikke kan få økonomi i driften og derfor må indstille driften.
- Udvalget overvejer og stiller forslag om ændringer i jordlovgivningen, som letter adgangen til at etablere lønsomme bedrifter.
- Med henblik på at nedbringe landbrugets rente- og gældsbyrde skal udvalget overveje og stille forslag om, hvorledes landbruget overgangsvis kan tilføres kapital på vilkår, som er gunstigere, end de markedet kan tilbyde. Udvalget skal overveje støtteelementet, omfang, adgangsbetingelser og vilkår, herunder i hvilken udstrækning, der bør være tale om gældsombytning og/eller finansiering af nye aktiviteter. Endvidere bør udvalget overveje muligheden for at undgå kapitalisering af støtteelementet. Udvalget skal være opmærksom på eksisterende støtteordninger.

- Udvalget skal i sammenhæng med finansieringsspørgsmålet overveje, om der er behov for at supplere den personlige ejerform og den traditionelle finansiering med andre besiddelses- og finansieringsformer, ligesom udvalget i denne sammenhæng skal overveje en mere udbredt anvendelse af forpagtning. Det er i denne sammenhæng væsentligt at bevare positive elementer af selvejet.

Udvalget bør tilstræbe at afslutte sit arbejde inden den 1. juli 1988. Udvalget kan afgive delrapporter."

Udvalget fik følgende sammensætning:

Departementschef Nils Bernstein, Landbrugsministeriet (formand)
Sekretariatschef Jørgen Skovbæk, De danske Landboforeninger
Sekretariatschef Olav Povlsgaard, Danske Husmandsforeninger
Direktør Klaus Bustrup, Landbrugsraadet
Økonom Mogens Eliasen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
Professor Niels Chr. Nielsen
Adm.dir. J. Fløystrup Jensen, Dansk Landbrugs Realkreditfond
Afdelingschef Chr. Boye Jacobsen, Industriministeriet
Kommitteret Peter Baumann, Landbrugsministeriet
Forstander Arne Larsen, Statens Jordbrugsøkonomiske Institut
Kontorchef Niels Lihn Jørgensen, Finansministeriet
Fuldmægtig Steffen Diemer, Økonomiministeriet
Fuldmægtig Artur Bugsgang, Skatteministeriet
Departementschef Ole Zacchi, Boligministeriet

På anmodning fra landbrugsministeren til udvalgets formand koncentreredes arbejdet i første fase om forslag til nedbringelse af landbrugets gæld og rentebelastning. Dette arbejde er afsluttet med udvalgets delrapport 1: Lettelse af landbrugets rentebyrde (betænkning nr. 1137, april 1988).

Udvalget koncentrerede sig i anden fase af arbejdet om forslag til ændringer i landbrugsloven. Dette arbejde er afsluttet med udvalgets delrapport 2: Struktur og ejerformer (betænkning nr. 1152, november 1988).

Udvalget afslutter med denne delrapport 3 kommissoriets øvrige spørgsmål.

Direktør Klaus Bustrup, Landbrugsraadet, er fra marts 1989 afløst i udvalget af direktør Asbjørn Børsting, Landbrugsraadet.

Udvalgets sekretariat har i forbindelse med udarbejdelse af 3. delrapport bestået af:

Kontorchef Mogens Nagel Larsen, Landbrugsministeriet (sekretariatsleder)
Kontorchef P. Veilstrup Andersen, Jordbrugsdirektoratet
Fuldmægtig Pieter Feenstra, Landbrugsministeriet
Fuldmægtig Anders T. Christensen, Landbrugsministeriet
Fuldmægtig Aksel Nielsen, Landbrugsministeriet
Fuldmægtig Jens Ernholz, Landbrugsministeriet
Fuldmægtig Carl J. Thalbitzer, Landbrugsministeriet

Som særlig sagkyndig har deltaget:

Afdelingsleder Aage Walter-Jørgensen, Statens Jordbrugsøkonomiske Institut

Endvidere har følgende deltaget i udvalgets arbejde:

Afdelingschef Jørgen Mortensen, De danske Landboforeninger
Datachef K. Dalsgaard Sørensen, De danske Landboforeninger
Vicedirektør B. Dyreborg-Carlsen, Dansk Landbrugs Realkreditfond
Kontorchef P. Nørby Jensen, Hypotekbanken
Kontorchef Lars Østergaard, Boligministeriet
Fuldmægtig Lisbeth Krogh, Boligministeriet
Konsulent Bjarne Skafte, Finansministeriet
Fuldmægtig Karsten Ole Knudsen, Finansministeriet
Forskningsassistent P. Melgaard, Statens Jordbrugsøkonomiske Institut

Udvalget har i perioden 1. marts 1989 til 30. oktober 1989 afholdt 10 møder.

Udvalgets formand har holdt møde med Dansk Erhvervsgartnerforening, Danmarks Landboungdom og Realkreditrådet, jf. bilag 2-4.

Udvalget har den 30. oktober 1989 afsluttet sit arbejde med den 3. delrapport. Formand og sekretariat forestår den endelige redak-

tion af delbetænkningen, som derefter afgives til landbrugsministeren.

Peter Baumann	Nils Bernstein (formand)	Artur Bugsgang
Asbjørn Børsting	Steffen Diemer	Mogens Eliasen
Chr. Boye Jacobsen	J. Fløystrup Jensen	N. Lihn Jørgensen
Arne Larsen	Niels Chr. Nielsen	Olav Povlsgaard
Jørgen Skovbæk	Ole Zacchi	

/Mogens Nagel Larsen

2. Udvalgets overvejelser

Udvalget vedrørende struktur, finansiering og ejerforhold i landbruget udsendte i april 1988 delrapport 1: Lettelse af landbrugets rentebyrde og i november 1988 delrapport 2: Struktur og ejerformer.

Udvalgets 3. og afsluttende delrapport omhandler de fremtidige finansieringsvilkår i landbruget med særlig vægt på vilkårene for realkreditbelåning og finansiering af unge landmænds etablering. Udvalget har endvidere i den tredie fase kort overvejet spørgsmålet om ophør og omskoling.

I forbindelse med udvalgets overvejelser om finansieringsvilkårene skal endvidere peges på de forslag vedrørende finansiering gennem selskabsformer, der indgår i delrapport 2.

2.1. Sammenligning med forholdene i udlandet

Udvalget har indledningsvis foretaget en sammenligning mellem finansieringsforholdene for danske landmænd og landmænd i de vigtigste konkurrentlande i EF.

Sammenligningen viser dels, at gældsprocenten i dansk landbrug er den højeste blandt de undersøgte lande, dels at rentebelastningen i Danmark er dobbelt så høj som i de øvrige EF-lande, også selv om der tages hensyn til en meget forskellig anvendelse af forpagtning. De høje danske renteudgifter skyldes den høje gældsprocent og det høje nominelle renteniveau, gælden er optaget til.

Endvidere er foretaget en sammenligning af den reale, effektive lånerente efter skat for landmænd i forskellige EF-lande med det sigte at belyse landmændenes aktuelle belåningsvilkår. Det er på baggrund af denne sammenligning af finansieringsforholdene ud-

valgets opfattelse, at der ikke i EF-landene er væsentlige forskelle mellem landmændenes finansieringsomkostninger på nyoptagne lån. Der er således ikke grundlag for at foreslå særlige tilskuds- eller låneordninger til dansk landbrug. Med det i de senere år indtrufne rentefald og fald i inflationen er danske landmænds finansieringsvilkår ved nyinvestering og etablering ikke ringere end de vilkår, der gælder i andre EF-lande.

Derimod er der ingen tvivl om, at danske landmænd har en langt højere gælds- og rentebyrde end konkurrenterne, og at dette udgør et meget alvorligt problem, fordi det medfører en betydelig sårbarhed over for konjunkturelle udsving. Dette problem må henføres til en lang periode med betydelig låntagning til høje nominelle rentesatser. Der henvises i øvrigt til udvalgets delrapport 1, der behandler denne problemstilling.

Udvalget finder, at de gunstige vilkår for belåning sammen med vanskelige konsolideringsmuligheder kan have været en medvirkende årsag til den betydelige gældsætning og anbefaler, at det i overvejelserne om indretningen af det fremtidige belåningssystem indgår, at elementer af tilskyndelse til låntagning så vidt muligt undgås, og at opsparing og konsolidering fremmes i langt højere grad, end det er tilfældet i dag.

Udvalget er opmærksom på, at den nødvendige forbedring af landbrugets konsolidering ikke alene kan opnås ved ændringer i finansieringsssystemet.

2.2. Realkreditbelåning af landbrug

Udvalget har overvejet de eksisterende lånetyper inden for realkreditten og finder, at der allerede er så mange muligheder med hensyn til valg imellem fast og variabel rente, forskellige afdragsprofiler, konvertibilitet og inkonvertibilitet, at der ikke er grundlag for at pege på ændringer heri.

Det er udvalgets opfattelse, at indretningen af det fremtidige finansieringssystem i videst muligt omfang bør medvirke til at fremme jordbrugserhvervenes konsolidering.

Udvalget har på den baggrund overvejet spørgsmålet, om der skal indføres en højere grad af formålsbestemthed i landbrugets real-

kreditbelåningsmuligheder. Udvalget vil ikke afvise, at sådanne regler kan have en vis begrænsende indflydelse på landbrugets samlede låntagning, men finder, at den væsentligste effekt af en større formålsbestemthed vil være at flytte låntagningen fra realkreditsystemet til andre långivere. Regler om større formålsbestemthed i landbrugslångivningen vil også gå imod de generelle tendenser i realkreditbelåningen af erhvervsejendomme til at lade låneomfanget afhænge af låntagers og långivers vurdering af låneprojektet snarere end af detaljerede regler.

Udvalget finder imidlertid, at der bør sikres bedre overensstemmelse mellem lånenes løbetider og de finansierede aktivers levetider. I det gældende system er det typisk, at ydede lån har lange løbetider, normalt 30 år. De lange løbetider tilskynder ikke landmanden til at vurdere sine investeringsbeslutninger på et realistisk grundlag, og der er derfor risiko for, at der sker låntagning uden den fornødne rentabilitetsmæssige baggrund.

Udvalget er opmærksom på, at en udvikling i retning af bedre tilpassede løbetider under alle omstændigheder må forventes i realkreditsektoren i disse år i kraft af den stigende markedsorientering af institutternes virksomhed. Udvalget finder imidlertid, at denne udvikling bør understøttes ved, at der også sker en tilpasning af regelsættet.

Der kan peges på to modeller, efter hvilke lovgivningen kan understøtte udviklingen på dette område:

- Den første model går ud på, at de gældende regler om maksimalt 30 års løbetid suppleres med generelle regler om, at løbetiden på et lån skal fastsættes på baggrund af levetiden af det finansierede aktiv, samt ud fra hensynet til at belåningen af den enkelte ejendom ud fra en helhedsvurdering er forsvarlig.

- Den anden model går ud på at fastsætte konkrete regler i lovgivningen om løbetiden på lån afhængig af karakteren af det aktiv, der direkte finansieres af lånet, samt af lånets sikkerhedsmæssige placering.

Det er udvalgets opfattelse, at det ikke er hensigtsmæssigt eller i overensstemmelse med udviklingstendenserne i realkreditbelåningen af erhvervsejendomme at foretage en lovmæssig detailregulering af långivningen til jordbrugserhvervene. Udvalget må derfor afvise den anden model.

Udvalget foreslår, jf. den første model, at det pålægges institutterne at fastsætte løbetiden på ydede lån, således at løbetiden i videst muligt omfang afspejler de finansierede aktivers levetid og hensynet til, at belåningen af den enkelte ejendom ud fra en helhedsvurdering er forsvarlig. Disse krav stilles principielt i forbindelse med al realkreditbelåning af landbrugsejendomme. Udvalget foreslår dog, at kravene i særlig grad pålægges i forbindelse med den yderste og mest risikobetonede del af realkreditbelåningen, dvs. belåningen i 2.-laget. Bestemmelser herom foreslås derfor indsat i lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond samt i realkreditloven for så vidt angår tilfælde med enhedsprioritering. Dansk Landbrugs Realkreditfond vil ved administrationen heraf blive pålagt at iagttage dette dels ved indplacering af egne lån dels ved rykning for nye lån ydet af l.-lagsinstitutterne.

Udvalget har undersøgt spørgsmålet om en særlig adgang til pantsætning af besætning på linie med ordningen om høstpant. En sådan pantsætning kunne danne grundlag for særskilt besætningsfinansiering fra slagterier og andre långivere.

Udvalget peger i den forbindelse på, at der allerede er mulighed for, at andre kreditgivere kan opnå særskilt pant i besætningen forud for f.eks. realkreditinstitutterne. Hvis der er tale om en landbrugsejendom i tinglysningslovens § 37's forstand, kan ordningen udformes på den måde, at panthaverne i ejendommen giver afkald på panteretten i besætningen, enten i form af et generelt afkald eller i form af et afkald i forhold til en bestemt efterstående panthaver, i dette tilfælde slagteriet. Slagteriet tinglyser herefter et ejerpantebrev i den faste ejendom. Dette pantebrev vil have 1. prioritets panteret i ejendommens besætning.

2.3. Jordbrugslåneordningen

Udvalget har underkastet jordbrugslåneordningen en særskilt undersøgelse, da denne ordning skal revideres i Folketingssamlingen 1989-90, ligesom der skal afgives rapport til EF-Kommissionen. Ordningen har været i funktion siden foråret 1986.

I perioden 1986-1988 er der i alt udbetalt jordbrugslån med en samlet hovedstol på ca. 4,7 mia. kr., hvoraf ca. 1/3 er ydet som jordbrugslån med afdragsbidrag. Det samlede omfang varierer dog

noget over perioden. Således blev der i 1986 udbetalt jordbrugslån med en samlet hovedstol på ca. 1,6 mia. kr. I 1987 øgedes dette til 2,2 mia. kr., men faldt igen i 1988 til knap 1 mia. kr., heraf 0,3 mia. kr. med afdragsbidrag (489 lån) og 0,7 mia. kr. uden afdragsbidrag (1536 lån). I 1989 er der frem til den 31. august ydet lån med en hovedstol på knap 325 mill. kr. Ca. 3/4 af lånene er optaget i forbindelse med omprioritering.

På denne baggrund har udvalget overvejet jordbrugslåneordningens fremtid.[1])

Afdragsbidragsordningen har som anført kun været anvendt i mindre omfang og næsten udelukkende i forbindelse med omprioritering, og det spørgsmål kan rejses, om man ikke snarere bør støtte den aktivitet, der ligger bag låne optagelsen, end at aktiviteten bliver støttet i kraft af, at den finansieres med en bestemt type lån.

Investeringer og førstegangsetablering kan således i stedet støttes gennem de i forvejen eksisterende tilskudsordninger, f.eks. forbedringsordningen og yngre jordbrugerordningen. Endvidere synes behovet for omprioritering at være stærkt faldende, hvilket formentlig skyldes, at de grupper af landmænd, som oprindelig havde behov for at omlægge gæld, bl.a. de såkaldte "sølvbryllupslandmænd", har foretaget omlægningen, er i færd med at omlægge gæld efter refinansieringsordningen eller har solgt bedriften.

Med hensyn til afdragsbidrag til lån, der anvendes til investering og førstegangsetablering, er der tale om et tilskud, der rækker ud over de tilfælde, hvor der i henhold til de specifikke tilskudsordninger ydes tilskud til bestemte økonomiske aktiviteter.

Det er således udvalgets opfattelse, at der ikke er behov for at fortsætte ordningen med jordbrugslån med afdragsbidrag. Landbrugsorganisationernes repræsentanter i udvalget finder, at de budgetterede udgifter til afdragsbidrag kan anvendes mere målrettet, f.eks. til medfinansiering af en ophørsordning.

Jordbrugslån uden afdragsbidrag har derimod tiltrukket sig en vis interesse, hvorfor udvalget finder, at jordbrugslån uden afdragsbidrag fortsat skal være en lånetype, som kan tilbydes landbruget.

1) Udvalgets overvejelser vedrører ikke jordbrugslån under refinansieringsordningen.

Erfaringen med jordbrugslåneordningen giver dog udvalget anledning til at foreslå en række ændringer af de gældende regler.

Det foreslås, at den øvre grænse for ydelse af jordbrugslån på 1,5 mill. kr. pr. ejendom fjernes. Der foreslås ikke ændringer i den nedre grænse, der i øjeblikket udgør 59.000 kr.

Det foreslås, at køber ved ejerskifte kan overtage et i ejendommen indestående jordbrugslån. Dette vil dog kun kunne gælde for fremtidigt optagne jordbrugslån.

Det foreslås, at institutterne ud over 30-årige jordbrugslån tilbyder 10-årige jordbrugslån.

Det foreslås, at der skabes mulighed for at yde 10-årige seriejordbrugslån, der amortiseres som 30-årige indekslån, men hvor restgælden forfalder efter 10 år og med mulighed for, at jordbrugslånet kan refinansieres med et realkreditlån med maksimal løbetid på 20 år og med bevarelse af prioritetsstillingen, samt at der skabes mulighed for at yde 10-årige stående jordbrugslån med tilsvarende refinansieringsmuligheder. Disse 10-årige seriejordbrugslån og stående jordbrugslån svarer til, hvad der er gennemført i forbindelse med refinansieringsordningen.

Udvalget har på baggrund af et forslag fra Dansk Landbrugs Realkreditfond, Kreditforeningen Danmark, Nykredit, Dansk Erhvervsgartnerforening, Danske Husmandsforeninger og De danske Landboforeninger drøftet mulighederne for tillægsbelåning af landbrugsejendomme, hvori der allerede er optaget jordbrugslån og enhedslån.

Efter de gældende regler forudsætter genbelåning med enhedslån, at der samtidig ydes et jordbrugslån, der honorerer visse krav til størrelse og sikkerhedsmæssig placering. Hertil kommer, at det ved introduktionen af enhedslån i 1980 var en klar forudsætning, at enhedslån uanset ejendomskategori og låneformål ikke skulle kunne rykke tilbage for senere optagne lån.

Enhedsprioriteringsinstitutterne vil derfor i visse tilfælde være afskåret fra, uden samtidig indfrielse, at genbelåne landbrugsejendomme, der allerede er enhedsbelånt. Mulighederne for yderligere belåning forudsætter derfor en værdistigning af tilstrækkelig størrelse, afhængig af det oprindelige jordbrugslåns størrelse og af, om der er foretaget maksimal enhedsbelåning. Belåning vil dog altid

kunne ske i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af eksisterende lån eller ved at låne i Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Da det ikke kan udelukkes, at låntagere har optaget jordbrugslån og enhedslån på baggrund af forventninger om adgang til fri tillægsbelåning i enhedsprioriteringsinstitutterne, har udvalget fundet, at det som en særlig ordning for de ca. 5.000 låntagere, der på nuværende tidspunkt har optaget jordbrugslån og enhedslån, tillades, at allerede udbetalte enhedslån rykker for nye basislån, herunder jordbrugslån. Det forudsættes herved, at den samlede belåning efter rykningen holdes inden for 70 pct. af ejendommens værdi på genbelåningstidspunktet.

Udvalget finder ikke, at rykningstilladelsen skal gælde for fremtidige førstegangsbelåninger med jordbrugslån og enhedslån. Dette bør derfor udtrykkeligt præciseres over for kommende låntagere.

2.4. Yngre jordbrugerordningen

Yngre landmænds etablering som selvstændige påvirkes af mange forhold. Forud for etableringen vil normalt ligge en periode, hvor der foregår teoretisk og praktisk uddannelse, arbejde som lønmodtager i landbruget og opsparing med henblik på den fremtidige erhvervelse af selvstændig virksomhed. I det forløb er det således især uddannelses- og beskæftigelsesmulighederne og vilkårene for opsparing, der påvirker de unge landmænds overvejelser omkring etableringen.

Den konkrete beslutning om etablering er formentlig først og fremmest afhængig af den unge landmands vurdering af udsigterne for erhvervet og disse udsigters indvirken på den ejendom, landmanden planlægger at etablere sig på. Ind i dette billede kommer dernæst finansierings-, beskatnings- og støttevilkårene, der er forbundet med etableringen, herunder YJ-støtten og de særlige støttemuligheder for yngre jordbrugere under forbedringsordningen. Den rådgivning, landmanden modtager i etableringssituationen om alle disse forhold, må forventes at have en afgørende indflydelse på den endelige beslutning.

Udvalgets opgave i forbindelse med de unge landmænds etablering er afgrænset til overvejelser vedrørende den særlige YJ-ordning, men udvalget skal pege på, at en lang række andre forhold

har betydning for landmændenes etablering. Udvalget skal især fremhæve sammenhængen til skattelovgivningen med opsparingsvilkårene forud for etableringen.

I forbindelse med kravet om et realistisk finansieringsbudget vil mange unge landmænd skulle tilrådes først at etablere sig på en mindre landbrugsbedrift, som enten gradvis kan udvides, eller som senere, når en konsolidering er opnået, kan afhændes til fordel for køb af en større bedrift. Det er i udvalget fremført, at sidstnævnte fremgangsmåde vanskeliggøres af gældende skatteregler, herunder beskatning af genvundne afskrivninger.

Vedrørende YJ-ordningen er det udvalgets opfattelse, at ordningen har fungeret på en sådan måde, at den har givet de unge landmænd den tilsigtede fortrinsstilling ved etablering. Selv om ordningen i begrænset omfang har medvirket til en generel forhøjelse af prisniveauet på landbrugsejendomme, er der dog ikke tvivl om, at støttemodtagerne selv har fået gavn af langt den væsentligste del af støtten.

I gennemgangen af oplysningerne om støttemodtagerne under den gældende ordning har udvalget især hæftet sig ved, at støttemodtagernes etablering sker på et overordentligt spinkelt egenkapitalgrundlag. Således har omkring halvdelen af støttemodtagerne ingen egenkapital ved etableringen. Støttemodtagerne står derfor gennemgående dårligt rustet, hvis de kommer ud for problemer med driften af ejendommen, herunder generelle konjunkturudsving.

Landbrugsministeren har tilkendegivet over for udvalget, at der bør ske en forbedring af ordningen. På denne baggrund har udvalget overvejet ændringer i støtteordningen.

Udvalget finder det generelt hensigtmæssigt, at det sikres, at de unge landmænd, der modtager støtte under en forbedret ordning, har bedre overlevelsesevne og muligheder for at modstå svingninger i økonomien. En bedre uddannelse og større opsparing forud for etableringen vil kunne medvirke til mindre sårbarhed over for konjunkturudsving.

Udvalget foreslår, at det bliver et vilkår for støtte, at der er en vis mindste egenkapital til stede forud for etablering og ejendomserhvervelse. Udvalget foreslår, at størrelsen af den krævede egenka-

pital udmåles i sammenhæng med YJ-lånets størrelse. Hvis egenkapitalen ikke er til stede i det krævede omfang, kan ansøgeren ikke komme i betragtning under ordningen. Det er heroverfor anført, at hvis egenkapitalen ikke er til stede i det krævede omfang, skal ansøgeren kunne få forholdsmæssigt YJ-lån.

Det er udvalgets opfattelse, at der kun bør ydes støtte til den del af etableringen, der overstiger en vis minimumsstørrelse. I praksis medfører dette, at der ikke længere ydes støtte til boligen. Udvalget foreslår derfor, at udmålingsgrundlaget, dvs. det grundlag, lånets størrelse beregnes af, udgør den del af handelsværdien, der ligger ud over en vis mindstegrænse. Endvidere foreslås, at der ikke udmåles lån for den del af handelsværdien, der ligger ud over en bestemt overgrænse. Udvalget har i modelberegningerne opereret med to mindstegrænser, henholdsvis 750.000 kr. og 1 mill, kr., og en overgrænse på 4 **mill.** kr.

Udvalget foreslår, at reglerne om sikkerhed for YJ-lånet forenkles, således at lånet skal have sikkerhed inden for en bestemt procentdel af ejendommens handelsværdi. Udvalget har overvejet grænser på såvel 95 som 100 pct. af handelsværdien.

Udvalget foreslår, at der fastsættes samme sikkerhedsgrænse ved efterfølgende tilbagerykning som ved etablering. Der er i udvalget peget på muligheden af at skærpe sikkerhedskravet efter en vis periode, f.eks. 10 år.

Udvalget har i modelberegningerne forudsat dels en uændret udmålingsandel, dels en udmålingsandel, der falder med stigende udmålingsgrundlag. Udvalget foreslår, at udmålingsandelen fastsættes uafhængig af markedsrentens niveau.

Udvalget har overvejet to metoder til at forbedre YJ-støtten for ansøgere, der har gennemført en overbygningsuddannelse. I den første metode hæves udmålingsandelen. I den anden metode sænkes kravet om egenkapital før erhvervelse til f.eks. 2/3 af egenkapitalen for ansøgere, der opfylder det normale uddannelseskrav.

Udvalget foreslår, at den periode, hvor staten betaler lånets ydelser, forlænges fra de nuværende 5 år til 7 år, idet det dog samtidig foreslås, at statens andel af ydelserne på YJ-lånet aftrappes i det 5. år, 6. år og 7. år til henholdsvis 80, 60 og 40 pct., hvorefter ansøger selv overtager hele betalingen af ydelsen. Denne metode

indebærer, at landmanden får mulighed for gradvis at tilpasse sig til bortfald af støtte.

Udvalget har gennemregnet tre modeller, der på forskellig måde kombinerer disse forudsætninger.

Den foreslåede omlægning af støtteperioden fra de nuværende 5 år til 7 år indebærer en forbedring af støtteelementet, fra ca. 46 til 51 pct. af lånebeløbet.

Det er udvalgets opfattelse, at etablering skal ske på et erhvervsmæssigt stærkere grundlag. Det skal herunder påses, at bedriften har tilstrækkeligt produktionsomfang og indtjeningsevne til, at den kan yde bidrag til familiens økonomi i overensstemmelse med kravet om hovederhverv. Udvalget foreslår, at bevilling af støtte skal være betinget af, at der foreligger en realistisk finansieringsplan vedrørende købet af ejendommen, samt at et realistisk budget med indregning af alle relevante forhold rimeligt godtgør, at låntager kan afdrage og forrente gælden og kan sikre familien et passende underhold. Allerede under den gældende ordning kan der kræves fremlagt budget, men det foreslås, at der ved den fremtidige administration sker en opstramning på dette punkt.

Af tillægsbetænkningen over forslag til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme afgivet af Landbrugs- og Fiskeriudvalget den 30. juni 1988 fremgår, at regeringen med henblik på at fremme etableringen af andelsbrug og andre landbrugsfællesskaber vil afsætte en pulje på 50 mill. kr.

Udvalget foreslår, at disse midler kan anvendes til at forbedre YJ-ordningen i tilfælde, hvor 2 eller flere etablerer sig på en jordbrugsbedrift.

Udvalget har overvejet to metoder til forbedring af YJ-ordningen i tilfælde, hvor 2 eller flere etablerer sig på en jordbrugsbedrift. Efter den første metode multipliceres såvel undergrænse som overgrænse for udmålingsgrundlaget med antal erhververe. Metoden indebærer, at det YJ-lån, som hver enkelt deltager i fællesskabet kan opnå, svarer til det YJ-lån, som den pågældende kunne opnå ved en eneerhvervelse af samme værdi som andelen i fællesskabet. Efter den anden metode fastholdes undergrænsen for udmålingsgrundlaget og overgrænsen multipliceres med antal erhververe.

Denne metode indebærer større YJ-lån i et fællesskab i forhold til en eneerhvervelse af samme værdi som andelen af fællesskabet.

Da gradvise etableringer i form af erhvervelse af anparter af halvdelen eller mere af en jordbrugsbedrift kan være en hensigtsmæssig måde at løse generationsskiftet på, anbefaler udvalget, at udmålingsgrundlaget ændres ved gradvis etablering, således at det bliver handelsværdien af anparten, der er afgørende for YJ-lånets størrelse.

2.5. Ophør og omskoling

I delrapport 1 er der redegjort for de eksisterende omskolings- og ophørsmuligheder for landmænd, og der peges på en række forhold, der forhindrer eller svækker ophørte landmænd i at udnytte disse muligheder.

Det nævnes bl.a., at kapacitetsproblemer kan medføre ventetid ved optagelse på arbejdsmarkedsuddannelserne. Endvidere peges på, at en del landmænd ikke opfylder adgangskriterierne til ordningerne, f.eks. krav om medlemskab af A-kasse, at reglerne om udmåling af støtte eller pension i en række tilfælde udelukker, at landmændene kan udnytte ordningerne, og at den ene ægtefælle ofte ikke kan opnå støtte eller pension, hvis den anden ægtefælle fortsætter med at drive virksomheden. Endelig peges der på, at manglende kendskab til ordningerne ofte hindrer udnyttelsen af disse.

Udvalget peger i delrapport 1 generelt på, at en række af de ovenstående problemer på længere sigt kan løses ved mere information om ordningerne og tilskyndelse til selvstændige landmænd om at søge A-kassemedlemskab.

Grundlaget for de erhvervsrettede omskolings- og efteruddannelsesmuligheder for selvstændige er siden udsendelse af delrapport 1 blevet forbedret ved vedtagelsen af lov om åben uddannelse (erhvervsrettet voksenuddannelse - deltidsuddannelser og enkeltfagskurser) i maj 1989. Loven sigter mod at tilbyde voksne en række erhvervsrettede deltidsuddannelser og enkeltfagskurser. De kan være relevante for landbrugere, som ønsker at skifte erhverv. Derudover er mulighederne for selvstændige til at opnå uddannelsesstøtte forbedret gennem lov om voksenuddannelsesstøtte.

Omskolings- og efteruddannelsesmulighederne under arbejdsmarkedsuddannelserne (AMU) benyttes i kun ringe omfang af selvstændige landbrugere. Udvalget finder, at AMU-kurser i høj grad kan tilgodese landmænds omskolingsbehov i tilfælde af erhvervsskifte og er af den opfattelse, at landbrugeres muligheder for deltagelse i disse kurser bør fremmes. Udvalget foreslår, at landbrugsministeren retter henvendelse til arbejdsministeren med henblik på at forbedre landbrugeres omskolingsmuligheder.

Siden delrapport 1 blev udsendt i april 1988, er der inden for Socialministeriets og Arbejdsministeriets områder gennemført lovgivning, der tager højde for de situationer, hvor selvstændige erhvervsdrivende på grund af manglende indkomst ikke kan få udmålt støtte. Der er således indført en generel mindstesats for selvstændige ved udbetaling af arbejdsløshedsdagpenge, efterløn og dagpenge ved sygdom og barsel. Endvidere er det nu lovfæstet, at en medarbejdende ægtefælle kan opnå forsikring som selvstændig erhvervsdrivende. Dette indebærer bl.a., at overdragelse af den selvstændige virksomhed til ægtefællen kan accepteres som ophørsårsag, således at en ægtefælle under visse betingelser kan modtage efterløn, uden at den anden ægtefælle skal ophøre med den selvstændige virksomhed.

I delrapport 1 er der endvidere redegjort for EF's ophørsordning, og udvalget fandt, at denne ordning kunne udgøre en mulighed for støtte til en gruppe landmænd, der ikke kan udnytte de eksisterende muligheder, og at ordningen derfor burde undersøges nærmere. Det understreges dog samtidig, at en eventuel gennemførelse i Danmark må ske i nøje sammenhæng med den generelle ophørsproblematik, herunder forholdene for de landmænd, der ikke kan blive omfattet af refinansieringsordningen.

Udvalget har drøftet spørgsmålet om en eventuel gennemførelse i Danmark af EF's ophørsordning, bl.a. på grundlag af analyser af de bedrifter, der ikke er berettigede til refinansiering og eventuel gældssanering. Analyserne viste, at en stor del af disse landmænd ikke vil kunne udnytte ophørsordningen, idet det må forventes, at bedriften afvikles.

Et flertal i udvalget finder ikke, at der er grundlag for at gennemføre EF's ophørsordning i Danmark. Det vil være vanskeligt at få ordningen til at fungere sammen med de gældende ordninger, da ordningen harmonerer dårligt med den øvrige danske social- og

arbejdsmarkedslovgivning. Gennemførelse af en ordning, der alene omfatter selvstændige erhvervsdrivende fra et erhverv, vil stride mod grundlæggende principper i dansk social og arbejdsmarkedslovgivning. Det bemærkes, at der i EF's ministerråd er stillet forslag om en indsnævring af ordningens anvendelsesområde.

Flertallet i udvalget finder endvidere, at de gældende ordninger, efterløn og delpension, på længere sigt vil udgøre tilstrækkelige ophørsmuligheder for landmanden.

Endelig skal flertallet i udvalget pege på, at det fremsatte lovforslag om gennemførelse af bl.a. en udtagningsordning i Danmark i vidt omfang indeholder samme tilbud som ophørsordningen, for så vidt angår arealpræmien for dyrkningsophør.

Landbrugsorganisationernes repræsentanter i udvalget finder det diskriminerende over for danske landmænd, der er 55 år eller derover, at de ikke får samme mulighed for at få del i ophørsordningen som andre landmænd i EF. En sådan ordning ville både være et tilbud til en række nedslidte landmænd helt uden udsigt til alternativ beskæftigelse samt kunne bistå andre landmænd ved overgang til en sådan anden indtjening. I mange situationer er landmændene netop bosat i områder med betydelig afstand til relevante beskæftigelsesalternativer.

Hvis vanskelighederne med at få ordningen til at harmonere med den øvrige danske social- og arbejdsmarkedslovgivning skal tillægges afgørende vægt, kan organisationerne alternativt pege på den i marts 1989 vedtagne EF-ordning med en overgangsstøtte til landbrugernes indkomster. Denne ordning sigter netop på landmænd, som overgangsvis har behov for indkomststøtte.

Det fremlagte forslag om tilskud til udtagning af agerjord giver nok en arealpræmie, men er i realiteten for den enkelte landmand blot et alternativ til bortforpagtning i forbindelse med overgang til anden erhvervsindtjening. Det er derfor kun for egentlige marginaljorde, der vanskeligt lader sig udleje, at udtagningsordningen er et alternativ til ophørsordningen.

3. Finansieringsforhold m.v. i andre EF-lande

Med henblik på at kunne sammenligne finansieringsforholdene for landbruget i Danmark med forholdene i en række andre EF-lande beskrives i afsnit 3.1. de aktuelle finansieringsforhold m.v. i Tyskland, Holland, England og Frankrig, herunder en kort beskrivelse af indkomstbeskatning og arveafgift. I afsnit 3.2. er der foretaget en mere uddybende sammenligning af finansieringsforholdene i ovennævnte lande og Danmark, hvori indgår faktorer som inflation og beskatning m.v.

3.1. Aktuelle finansieringsforhold m. v. *i andre EF-lande*[1])

Tyskland

Finansiering af landbruget sker gennem banker, sparekasser og realkreditinstitutter. Endvidere formidler "Landwirtschaftliche Rentenbank" (LRB) gennem lokale pengeinstitutter lån til landbruget.

Generelle finansieringsvilkår

Lån til finansiering af investeringer i fast ejendom ydes med en løbetid på 10-30 år. Lånene ydes primært med sikkerhed i den faste ejendom inden for sikkerhedsgrænser, som fastsættes på grundlag af individuel bedømmelse.

Rentesatserne på lange lån ligger primo august 1989 i intervallet 6,00-7,35 pct., afhængigt af længden på den periode, hvor rentesatsen ligger fast. Mellemlange lån med fast rente ydes til en rente på 6,50 pct. p.a., mens helt korte kreditter forrentes med 8,75 pct. p.a.

1) Baseret på indberetninger fra Landbrugsministeriets statskonsulenter.

Opgjort på grundlag afstigning i forbrugerprisindeks fra juni 1988 til juni 1989 udgør inflationen i Tyskland 3,1 pct. p.a.

Subsidierede lånetyper

LRB formidler gennem lokale pengeinstitutter lån til en rente på ca. 1/2 procentpoint under markedsrenten. Ca. 1/3 af det samlede udlån af lange og mellemlange lån formidles på denne måde.

Endvidere har LRB muligheder for at yde unge landmænd under 40 år lån op til 200.000 DM til en rente, som ligger 1 procentpoint under markedsrenten. Lånene fra LRB har en løbetid på 5-15 år. Senest 5 år efter etablering har unge landmænd endvidere mulighed for et engangstilskud på op til 12.000 DM, enten ved overtagelse af ejendom eller ved investering på bedriften af en størrelsesorden på mindst 35.000 DM.

Herudover er der programmer for investeringstilskud, hvor der afhængigt af programmet kan ydes tilskud til lån op til henholdsvis 286.000 DM og 143.000 DM (40.000 DM ved maskininvestering). Efter det første program ydes tilskuddet med 4 pct. i 10 år, for bygninger i 20 år. Tilskuddet kan udbetales som et engangstilskud med henholdsvis 14 og 20 pct. af lånet. Efter det andet program ydes tilskuddet som et engangsbeløb på 16 pct. af lånet. Ved tilskud til maskiner anvendes en lavere sats.

Indkomstbeskatning og arveafgift

Opgørelsen af den skattepligtige indkomst sker efter tre forskellige opgørelsesmetoder. Knap 80 pct. af landbrugerne anvender "gennemsnitssatsmetoden". De resterende anvender metoderne "simpelt regnskab" eller "bogføringspligt". Gennemsnitssatsmetoden medfører i praksis, at indkomsterne fastsættes til ca. 70 pct. af den faktiske indkomst. Ca. 70 pct. af tyske fuldtidslandbrug betalte ikke indkomstskat i 1986/87 og knap 18 pct. betalte en indkomstskat på under 5.000 DM.

Med skattereformen fra sommeren 1988 vil der fra 1990 ske en lettelse i indkomstbeskatningen, dels ved en forhøjelse af bundfradragene, dels ved en generel reduktion på 3 procentpoint på hele skatteskalaen og en forlængelse af især de nederste skattetrin. I 1990 vil skattepligtige indkomster under 9.504 DM ikke blive beskattet, skattepligtige indkomster, der overstiger bundfradraget

med indtil 8.153 DM, beskattes med 19 pct. Indkomster herudover og indtil 120.041 DM beskattes med en stigende marginalskat fra 19 til 53 pct., mens indkomster herudover beskattes med højeste marginalskat på 53 pct.

Der betales indkomstskat af kapitalvinding ved salg af ejendomme. Hvis landbrugerens indkomst uden for landbruget er under 26.500 DM (53.000 DM for ægtefæller), er der et forlodsfradrag på 90.000 DM.

Er ejeren over 55 år, kan der ved en partiel overdragelse fratrækkes 120.000 DM ved opgørelse af fortjenesten, ved samlet salg kan fratrækkes 300.000 DM.

Arveafgiften udgør for personer i arveklasse I (ægtefælle og børn) 3-35 pct. De 35 pct. nås først ved en arv på over 100 mill. DM. For ægtefællen er der et afgiftsfrit bundfradrag på 250.000 DM og for børn et på 90.000 DM. Hertil kommer for ægtefællen retten til en pension eller forsørgelsesydelse, som er afgiftsfri for den kapitalværdi, der ligger under 250.000 DM. Børn har en tilsvarende ret, men her svinger kapitalværdien mellem 10.000 DM og 50.000 DM afhængig af barnets alder.

Ved beregning af arvens størrelse indgår fast ejendom med vurderingsværdien (enhedsværdien) efter den tyske vurderingslov og ikke med markedsværdien. Enhedsværdierne er fastsat ved lov i 1964 (og allerede da et godt stykke under markedsværdien) og er siden blevet forhøjet en gang (i 1974) med 40 pct. Denne forhøjelse omfattede dog ikke landbrugsejendomme. Enhedsværdien for en ejendom på 70 ha er 90.000 DM, hvilket svarer til det afgiftsfrie beløb, børn kan modtage.

De gældende gave- og arveafgiftssatser er progressive og anvendes på hele det afgiftspligtige beløb.

Holland

Andelsbanken Rabobank er den vigtigste långiver i hollandsk landbrug med mere end 90 pct. af de eksterne lån. Bankens udlånsbetingelser afspejler derfor de reelle lånevilkår i Holland, og i kraft af bankens organisering arbejdes med særlig lav rentemarginal.

Grundlaget for Rabobankens udlån er en individuel bedømmelse af låntagers finansieringsbehov og budgetter, og ved låneudmåling

tilstræbes, at egenkapitalandelen ikke falder under et vist minimum, sædvanligvis 25 pct. I forbindelse med udlån til nyinvesteringer skal der på grundlag af budgetter påvises, at der vil være mulighed for afdrag på lånet af mindst samme størrelse som nedslidningen af nyinvesteringen.

Generelle finansieringsvilkår
Afhængigt af låneformål kan lån mod pant i fast ejendom ydes som et basislån op til 60-70 pct. af vurderingen, og med en løbetid på 30-55 år. Løbetiden kan højst være 20 år, hvis det drejer sig om finansiering af en staldbygning o.lign. på fremmed jord. Basislån er ofte afdragsfri i de første 5 år, hvorefter lånet afdrages med 1,5-5 pct. pr. år, afhængigt af låneformål.

Lån til forpagtere kan ydes op til 25 pct. af bygningens værdi, hvis bygningen skal fjernes ved forpagtningens ophør. Får forpagteren godtgørelse for bygningerne ved forpagtningens ophør, kan der lånes op til 50 pct. I alle tilfælde er løbetiden 15 år.

Lånene er principielt variabelt forrentede, og den laveste rentesats er primo august 1989 ca. 7,5 pct. p.a. ved den gældende diskonto på 6,25 pct. Ved stigning i renteniveauet hæves låntagers rentesats straks, hvorimod fald i renteniveauet først får virkning for låntager, hvis rentefaldet vurderes at have mere varig karakter. Hvis Rabobanken er nødt til at fremskaffe udlånskapital på lånemarkedet, sker dette til en fast rente i 5 år, og genudlåning til landmanden sker på tilsvarende rentevilkår.

Opgjort på grundlag afstigning i forbrugerprisindeks fra juni 1988 til juni 1989 udgør inflationen i Holland 0,9 pct. p.a.

Subsidierede lånetyper
I Holland er der ikke egentlige subsidierede lånetyper, men der er mulighed for at give rentetilskud til investeringer i henhold til EF-regelsættet vedrørende investeringer og etablering i landbruget.

Yngre landmænd under 35 år kan i 5 år opnå et etableringstilskud på 2,5 pct. af et investeringsbeløb på højst 300.000 HFL. Beløbet udbetales som et engangsbeløb ved etableringen. Generelt kan der ydes rentetilskud fra 1-4 pct. til investeringer til forbedring af strukturen på bedriften.

Indkomstbeskatning og arveafgift
Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er renteudgifter fuldt fradragsberettiget. Marginalskatten har hidtil været stærkt progressiv, og højeste sats har været på 72 pct. Fra 1990 gennemføres en nedsættelse og forenkling af indkomstbeskatningen. Skatteskalaen bliver på 3 trin med følgende skattesatser: 35 pct., 40 pct. og 60 pct. Indkomster under 41.500 HFL beskattes med den lave procent, indkomster ud over 83.000 HFL beskattes med den høje. Personfradraget udgør 4.500 HFL.

Arveafgiften er progressiv og andrager for ægtefælle og børn mellem 5 og 27 pct. Den højeste sats opnås ved 1,3 mill. HFL (1986). Ægtefællen får et bundfradrag på 454.981 HFL (1986). Børn over 23 år 13.000 HFL. Yngre børn får et stigende bundfradrag ved faldende alder.

Ved værdifastsættelsen kan landbrugsejendomme ved overdragelse til børn ansættes til handelsværdi som forpagtet ejendom. Denne værdi kan være helt ned til 50 pct. af værdien i fri handel. Bedriften skal af arvtager herefter drives i mindst 10 år.

England
Hovedparten af den langfristede belåning foretages gennem Agricultural Mortgage Corporation (AMC), mens den kortsigtede finansiering sker gennem de almindelige forretningsbanker.

Generelle finansieringsvilkår
Lån til finansiering af ejendomskøb og andre langsigtede investeringer ydes med en løbetid på 10-40 år. Ved investeringer med forholdsvis kort levetid ydes mellemlange lån med en løbetid på 3-10 år.

Hovedparten af landbrugets låntagning foretages dog i forretningsbankerne med helt korte lån på under 3 år. Der er tale om kassekreditlignende låneforhold, som jævnligt fornyes.

Lån i AMC tilbydes både med fast og variabel rente. Ved variabelt forrentede lån tilpasses renten 4 gange om året i takt med ændringer i "Base rate" (diskontoen). I forhold til den nuværende "Base rate" på 14 pct. ligger renten primo august 1989 på lange lån med fast rente på 12,5 pct. p.a. og 15 pct. p.a. for lån med variabel rente. Renten på korte lån udgør 16,5 pct. p.a.

Låntagere med variabelt forrentede lån kan altid omlægge lånet til et fastforrentet lån til den aktuelle udlånsrente. Mellemlange lån optaget i forretningsbankerne er hovedsageligt variabelt forrentede.

Opgjort på grundlag afstigning i forbrugerprisindeks fra juni 1988 til juni 1989 udgør inflationen i England 8,2 pct. p.a.

Subsidierede lånetyper
I England anvendes ikke subsidierede lånetyper, men der ydes investeringstilskud med varierende satser til en lang række formål, dels i henhold til EF-regelsæt dels på national basis. For yngre jordbrugere under 40 år er støttesatserne generelt set 25 pct. højere.

Indkomstbeskatning og arveafgift
Hovedparten af landmændene indkomstbeskattes med en skattesats på 25 pct. Denne sats anvendes ved skattepligtige indkomster på indtil 20.700 £. Hertil kommer et socialbidrag på 5-9 pct. (på indkomster indtil 17.000 £). Skattepligtige indkomster ud over denne grænse beskattes med 40 pct. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er der fradragsret for renteudgifter.

Kapitalvindingsskat beregnes på grundlag af overdragelsespris minus ejendomsværdien i 1982 opreguleret med et inflationstillæg. Indtil 6.000 £ af gevinsten kan overføres til ægtefælle, ligesom den del af salgsprisen, der er repræsenteret af stuehuset, er skattefri. Kapitalgevinsten beskattes herefter med den skattesats, som den pågældende skatteyder betaler i indkomstskat, idet dog de første 5.000 £ ikke beskattes.

For personer over 60 år, som har haft ejendommen i mere end 10 år, er de første 125.000 £ skattefrie. Kapitalgevinster mellem 125.000 og 500.000 £ beskattes med halvdelen af den pågældendes indkomstskatteprocent.

Arveafgifter beregnes i England på grundlag af afdødes bo og ikke på grundlag af arveloddernes størrelse.

De første 118.000 £ er afgiftsfri, mens der skal betales afgift på 40 pct. af beløb over 118.000 £.

Gaver på op til 118.000 £ er afgiftsfri, mens der skal betales afgift på 20 pct. af beløb over 118.000 £. Gaver givet op til 7 år før

dødsfaldet medregnes ved opgørelsen af boets samlede størrelse, og ved denne beregning gælder den høje sats på 40 pct. Beløbet på 118.000 £ indeksreguleres.

Ved opgørelsen af afgiftsgrundlaget gives der et nedslag for erhvervsaktiver, herunder hovedaktionæraktier, på 50 pct. af deres værdi.

For landbrugere gives et nedslag på 50 pct. for det, som kan kaldes landbrugsaktiver (og som i de fleste tilfælde vil være identiske med erhvervsaktiver). Men for landbrugere gælder det særlige, at alle bygninger vil blive medregnet ved dette nedslag, hvis bygningerne er en naturlig del af landbrugsejendommen. Det betyder, at stuehuset som altovervejende hovedregel vil blive medregnet ved beregningen af dette nedslag.

Frankrig
Den væsentligste långiver i fransk landbrug er Credit Agricole, hvis andel af landmændenes gæld udgør ca. 70 pct.

Gen ereile fin a nsieringsm u ligh eder
Ved investeringer i fast ejendom kan der ydes lån med en løbetid på 12-20 år, og normalt kan investeringen belånes med op til 80 pct.

Mere end 90 pct. af bankens udlån til landbruget er fastforrentede nominelle lån, og rentesatserne andrager primo august 1989 godt 10 pct. p.a. for lange lån, og knap 10 pct. p.a. for lån med en løbetid på mindre end 12 år.

Opgjort på grundlag afstigning i forbrugerprisindeks fra juni 1988 til juni 1989 udgør inflationen i Frankrig 3,6 pct. p.a.

Subsidierede lånetyper
I Frankrig kan yngre jordbrugere under 35 år opnå etableringslån på 80 pct. af investeringsbeløbet, højst 400.000 Ffr. løbende, og i alt pr. modtager 500.000 Ffr. Der er mulighed for at låne 100 pct. af investeringsbeløbet, hvis det drejer sig om en samlet overtagelse af en driftskapital, og gælden herefter ikke overstiger 80 pct. af ejendommens værdi. Lånenes løbetid er 9-15 år med en rentesats på 4 pct. p.a. i de første 9 år, hvorefter der sker tilpasning af rentesatsen til markedsniveau.

Herudover tilbydes rentestøttede lån til en række andre formål. Rentesatserne på disse lån varierer mellem 4 og 8,25 pct. p.a. Endvidere er der til hvert formål fastsat lofter for lånenes størrelser. Det er endvidere kendetegnende for de rentestøttede lån, at den reducerede rentesats alene gælder i en del af lånets løbetid, hvorefter der foretages en tilpasning af renten.

Ved udgangen af 1988 udgjorde den samlede låntagning i Credit Agricole 140 mia. Ffr., hvoraf de 80 mia. Ffr. er ydet med rentesubsidie.

Indkomstbeskatning og arveafgift
Indkomstbeskatningen foretages hovedsageligt efter 2 regelsæt. Efter begge regelsæt er renteudgifter fuldt fradragsberettigede. Hvis landmandens omsætning ikke overstiger 500.000 Ffr opgjort efter standardtakster i de enkelte regioner, tager skattemyndighederne hensyn til renteudgifterne ved fastsættelsen af skatten. 70 pct. af samtlige landmænd beskattes efter dette standardtakstsystem, hvor indkomstskatten er så lav, at rentefradraget næsten ingen betydning har.

Udgør omsætningen mere end 500.000 Ffr., er landmanden regnskabspligtig, og betalte renter fratrækkes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. I modsætning til standardtakstsystemet kan underskud overføres til de følgende 5 år.

Kapitalgevinster ved salg af løsøre og fast ejendom tillægges den almindelige skattepligtige indkomst. På grund af fradragsmulighederne ved opgørelse af kapitalgevinster er landmænd generelt fritaget for at opgøre kapitalgevinster, hvis de har drevet landbrug i over 5 år.

Arveafgifterne udgør fra 5-40 pct. af nettoarvesummen, når der er tale om arv i direkte linie eller mellem ægtefæller. For arvesummer i intervallet 100.000 (300.000)-3.400.000 Ffr. udgør arveafgiften 20 pct. Arvebeløb over 11.200.000 Ffr. beskattes med 40 pct.

En hyppigt anvendt overdragelsesform er "donation partage", hvor forældrene, mens de lever, deler arven mellem børnene, som oftest med forbehold af brugsret, livrente eller naturalier. Ved denne form for arveudlodning reduceres arveafgiften med 25 pct., hvis arvelader er under 65 år. Reduktionen er 15 pct, hvis arvelader er mellem 65 og 75 år.

3.2. Sammenligning af finansieringsforhold for jordbrugere i EF

Finansieringsstruktur

Under de hidtil gældende regler har man i Danmark kunnet etablere sig som jordbruger enten som forpagter eller som selvejer, idet selskabsformer stort set ikke har været mulige.

Tabel 3.1. Forpagtet landbrugsareal i EF

	1970/71	1975	1977	1979/80	1983	1985
	Forpagtet areal i pct. af samlet landbrugsareal					
EF 10	..	..	35	..	37	37
Belgien	71	73	72	72	70	69
Danmark	12	14	15	15	17	18
Tyskland	29	29	30	30	33	34
Frankrig	48	48	48	50	52	53
Holland	48	44	42	41	39	37
UK	43	43	42	-	40	38

Kilde: Eurostat.

I tabel 3.1. er omfanget og udviklingen af forpagtet landbrugsareal i EF vist. Det fremgår heraf, at omfanget af forpagtning er markant lavere i Danmark end i det øvrige EF, idet det forpagtede areal i 1985 kun udgjorde 18 pct. mod 37 pct. i EF-10. I Danmark udgør helforpagtning kun ca. 2 pct. af det samlede landbrugsareal, mens delforpagtning udgør ca. 16 pct. I lande som Holland og UK, hvor forpagtning traditionelt har været meget udbredt, er andelen faldet og svarer i 1985 til det gennemsnitlige niveau i EF-10.

Tabel 3.2. Kapital og gæld i EF's jordbrug.

	Jordbrugsaktiver i selveje, ultimo				Gæld ultimo: Lang og mellemlang				Gæld ultimo: Kort			
	84/85	85/86	86/87	87/88[1])	84/85	85/86	86/87	87/88[1])	84/85	85/86	86/87	87/88[1])
	1.000 ECU pr. bedrift				pct. af aktiver i selveje							
EF 10	171	173	171	175	11	12	13	13	4	4	4	4
Belgien	146	154	163	171	23	24	26	27	0	0	0	0
Danmark[2])	188	198	207	206	37	41	39	41	17	16	17	18
Tyskland	230	233	246	253	18	18	19	18	5	5	4	4
Frankrig	167	168	166	165	20	21	21	23	7	7	8	9
Holland	338	370	437	450	30	31	31	31	3	3	3	2
UK	506	513	446	455	4	4	5	4	9	9	9	9

Anm.: Mindstestørrelsen for en bedrift i stikprøven, angivet i ESE (økonomisk størrelsesenhed), varierer fra 4 ESE for Danmark til 8 ESE for Tyskland, Frankrig og UK, 12 ESE for Belgien og 16 ESE for Holland. I Danmark modsvarer 1 ESE dækningsbidraget, der kan opnås på ca. 2 ha byg.

1) Foreløbig opgørelse.
2) Årene 84/85, 85/86 og 86/87 er korrigeret til ny definition benyttet fra 87/88.

Kilde: EF's informationsnet for landøkonomisk bogføring.

Det mindre forpagtningsomfang i Danmark indebærer naturligt en væsentlig højere gæld i dansk landbrug. Ses der på gældsbelastningen i den selvejede del af aktiverne, skiller Danmark sig imidlertid også ud med en væsentlig højere gældsprocent, jf. tabel 3.2. De viste oplysninger er baseret på EF's informationsnet for landøkonomisk bogføring for årene 1984/85 til 1987/88. Jordbrugsaktiverne omfatter de samlede aktiver fratrukket forpagtede aktiver. Den kortvarige gæld omfatter gældsposter med en varighed på under et år. Landene imellem er tallene ikke helt sammenlignelige, idet der i informationsnettet benyttes forskellig mindstestørrelse (se anmærkning til tabel 3.2.). I Danmark stiger gældsprocenten svagt med stigende ejendomsstørrelse. Med ialt 59 pct. gæld i 1987/88 har Danmark den højeste gældsprocent blandt de viste EF-lande mod den næsthøjeste i Holland på 33 pct. Udelades de mindste bedrifter i den danske opgørelse, må det skønnes, at forskellen øges.

Det skal endvidere anføres, at tabel 3.2. omfatter bruttogæld (gælden er ikke modregnet finansielle aktiver), hvilket hæver gældsprocenten. I Danmark udgjorde finansielle aktiver som værdipapirer

og indlån i pengeinstitut m.v. i 1987/88 25 pct. af bruttogælden. Tilsvarende oplysninger er ikke tilgængelige fra den benyttede kilde for andre EF-lande.

Med de nationale regnskabsopgørelser som kilde kan det nævnes, at gælden i dansk landbrug ultimo 1987/88 udgjorde 48 pct. af landmændenes samlede aktiver i selveje inklusive bolig og finansielle aktiver m.v. mod 26 pct. i Holland.

Tabel 3.3. Rente- og forpagtningsudgifter **i pct.** af nettofaktor-**indkomst i EF's jordbrugssektor**

	Renteudgifter						Forpagtningsafgifter					
	1983	84	85	86	87[1])	88[1])	1983	84	85	86	87[1])	88[1])
	pct.											
EF 10	12	12	13	13	13	13	4	4	4	4	4	4
Belgien	12	12	14	13	12	12	5	5	5	5	6	6
Danmark	54	37	38	39	48	51	5	5	5	5	6	6
Tyskland	21	18	21	18	22	19	6	5	6	6	7	6
Frankrig	9	10	10	10	10	9	7	7	7	7	7	8
Holland	14	13	14	14	15	14	3	3	3	3	3	3
UK	13	12	18	16	15	17	3	3	4	4	4	4

1) Skøn.
Kilde: Eurostat.

Udgifterne til renter og forpagtningsafgifter sat i forhold til nettofaktorindkomsten fremgår af tabel 3.3. for forskellige EF-lande i perioden 1983 til 1988. Det fremgår heraf, at de danske renteudgifter ligger betydeligt højere end i de øvrige EF-lande, hvilket må forklares dels af forannævnte høje gældsprocent og dels af et højt nominelt renteniveau. Også for dette materiale må der tages forbehold for sammenlignelighed, idet der er tale om bruttorenteudgifter. I Danmark udgjorde renteindtægterne i 1987/88 således 16 pct. af renteudgifterne.

Det skal endvidere bemærkes, at på trods af, at det forpagtede areal er væsentlig mindre i Danmark, ligger forpagtningsafgifterne i procent af nettofaktorindkomsten fuldt på højde med de øvrige lande. Dette må især forklares af to forhold. Dels er der ingen forpagtningslovgivning i Danmark, som regulerer forpagtningsaf-

giflerne, og dels er hovedparten af det forpagtede areal delforpagtning, hvor der traditionelt betales højere afgifter end ved helforpagtning.

Uanset svaghederne i materialet viser de forannævnte opgørelser, at dansk jordbrug har en finansieringsstruktur, der afviger betydeligt fra andre EF-lande.

Den højere gæld og deraf følgende større renteudgifter i dansk jordbrug er resultatet af tidligere års store låntagning og udbredte anvendelse af fastforrentede nominelle lån. I de øvrige EF-lande benyttes i langt videre udstrækning variabelt forrentede lån, og i det omfang, der benyttes fastforrentede lån, har de typisk en løbetid på 5-10 år eller kortere. Dansk jordbrug er derigennem blevet stærkt afhængig af udviklingen i inflationen.

Problemet forstærkes yderligere af, at den kontante indfrielsesværdi af gælden til realkreditinstitutterne er steget i takt med den lavere inflation og rente i 80'erne som følge af kursstigninger på de obligationer, der er udstedt i forbindelse med institutternes långivning.

Problemstillingen kan belyses ved følgende eksempel, jf. tabel 3.4. I 1978 lå den effektive rente på ca. 18 pct. p.a. og inflationen på ca. 10 pct., hvilket gav en real forrentning (målt på det aktuelle inflationsniveau) på -0,9 pct. ved en marginalskat på 50 pct. Hvis inflationen imidlertid i gennemsnit for lånets løbetid falder til 6 pct. p.a., stiger den reale forrentning til 2,8 pct. ved 50 pct. marginalskat eller til 11,3 pct., hvis skatteevnen i mellemtiden er forsvundet.

Tabel 3.4. Krav til realt investeringsafkast til forrentning af 18 pct. kontantlån optaget i 1978

	Forventet inflation 10 pct.	Realiseret inflation 6 pct.
	pct. p.a.	
Real forrentning af lån efter skat ved:		
0 pct. skat	7,3	11,3
50 pct. skat	-0,9	2,8
Krav til real forrentning af investering før skat ved:		
0 pct. skat	7,3	11,3
50 pct. skat	-1,8	5,7

Til yderligere illustration er nederst i tabel 3.4. vist kravet til forrentning i landbruget under forudsætning af, at der opnås inflationsdækning gennem stigende ejendomspriser, og at denne inflationsdækning ikke beskattes. Det fremgår heraf, at forrentningskravet ved 50 pct. marginalskat ville være opfyldt ved et løbende afkast (før skat) på -1,8 pct. på låntagningstidspunktet, mens kravet til løbende forrentning stiger til 5,7 pct. ved 6 pct. inflation. Forklaringen ligger i faldende (skattefrie) debitorgevinster ved det lavere inflationsniveau. Ved manglende skatteevne lieeer forrentningskravet betydeligt højere.

Eksemplet giver formentlig en betydelig del af forklaringen på, at dansk landbrug er havnet i en rentefælde. Hvis der i ovennævnte eksempel i stedet for et fastforrentet lån var finansieret med et variabelt forrentet lån, ville resultatet ligge betydeligt nærmere de oprindelige forventninger.

Renteniveauet i EF

Ved vurdering af den aktuelle finansiering er det forventningerne til den fremtidige rente- og inflationsudvikling, som har betydning. Som grundlag for dette er i tabel 3.5. vist den gennemsnitlige rente i udvalgte EF-lande for treårsperioden 1986 til 1988. Det drejer sig om en ren mekanisk ex post beregning, hvor periodens faktiske forbrugerprisstigninger er benyttet som deflator.

Det skal anføres, at de anvendte obligationsserier for udlandet forudsættes at afspejle låntagernes rente, der hovedsagelig vil vedrøre variabelt forrentede lån. Forskellene i inflation forudsættes udlignet gennem løbende valutakurstilpasninger.

Tabel 3.5. Gennemsnitlig renteniveau i perioden 1986 til 1988

	Danmark	Tyskland	Frankrig	Holland	England
	pct. p.a.				
Effektiv obligationsrente	11,0	5,9	9,2	6,3	9,6
Inflation (forbrugerpriser)	4,2	0,3	2,9	0,0	4,1
Real effektiv lånerente efter skat ved marginalskatteprocent:					
0	6,6[1])	5,6	6,1	6,3	5,3
For "typisk" jordbruger	1,3	5,6	6,1	3,7	3,0
(marginalskatteprocent)	(50)	(0)	(0)	(41)	(25)
Maksimal	-0,6	2,5	0,3	1,8	1,6
(marginalskatteprocent)	(68)	(53)	(65)	(72)	(40)

1) Siden april 1986 har det i Danmark været muligt at optage jordbrugslån (indekserede lån). For alle indeksobligationer var den effektive realrente 3,2 pct. p.a. i gennemsnit for perioden 1986 til 1988 og specifik for jordbrugslån var den 3,1 pct. p.a. i 1988.

Kilde: Statistisk månedsoversigt, Danmarks Statistik og Personal Income Tax Systems, OECD 1986 samt indberetninger fra statskonsulenterne.

Beregningerne viser omkostningerne set fra landmandens (låntagers) synspunkt, idet der som eksempler er beregnet rente efter inflation og skat.

For Danmark viser resultatet, at en landmand skal have en løbende forrentning af en investering på mindst 6,6 pct. ved fuld inflationsdækning for at dække de reale renteudgifter, hvis der ikke er skatteevne. Er der tale om skatteevne, reduceres forrentningskravet til 1,3 pct. efter 50 pct. beskatning (svarende til 2,6 pct. før skat), hvilket må betragtes som typisk for danske landmænd.

For en hollandsk landmand med skatteevne (typisk 41 pct. marginalskat) kræves en løbende forrentning på 6,3 pct. før skat, hvilket

svarer til 3,7 pet. i real forrentning efter skat. For en engelsk landmand med skatteevne (typisk 25 pct. marginalskat) kræves en løbende real forrentning på 4,0 pct. før skat, hvilket svarer til 3,0 pct. efter skat. Ved større skatteevne forstærkes ovennævnte forskelle mellem kravet til det reale forrentningsafkast.

De foranstående betragtninger om krav til investeringer har den implicitte forudsætning, at den benyttede inflation (forventede inflation) ikke ændres i lånets løbetid, hvis der er tale om fastforrentede nominelle lån.

Sammenfatning vedrørende sammenligning af finansieringsforhold for jordbrugere i EF

Der er især to forhold, hvor finansieringsstrukturen i Danmark afviger fra forholdene i de øvrige EF-lande. For det første er forpagtning mindre udbredt i Danmark, hvilket giver en betydeligt større afhængighed af lånt kapital. For det andet har lange fastforrentede nominelle lån en udbredelse i Danmark, som slet ikke kendes i de øvrige EF-lande, hvilket giver en betydelig risiko ved faldende inflation.

Hertil kommer, at kombinationen af høje danske marginalskattesatser og de eksisterende muligheder for afskrivninger og investeringsfondshenlæggelser kan give anledning til, at der foretages eller henlægges til investeringer, som er mere båret af den privatøkonomiske interesse i skattebesparelser (og konjunkturudligning) end af driftsøkonomiske hensyn. Dette har hæmmet egenkapitaldannelsen i landbruget.

Det må således vurderes, at dansk jordbrugs specielle finansieringsstruktur er med til at gøre landmændene mere konjunkturfølsomme end deres kolleger i de øvrige EF-lande. Årsagen ligger i lavere egenkapitalfinansiering, mindre udbredelse af forpagtning og især den udbredte anvendelse af langfristede fastforrentede nominelle lån baseret på obligationer med en påtrykt rente, der i en periode lå væsentligt under markedsrenten.

Ses der på det aktuelle renteniveau, er der ikke noget som tyder på, at dansk landbrug er specielt ugunstigt stillet i forhold til landbruget i andre lande. Dette understreges yderligere af, at det siden 1986 har været muligt at optage jordbrugslån, som har en betydelig lavere realrente ved manglende skatteevne end de traditionelle nominelle obligationslån.

Det bemærkes, at sammenligningen af den reale effektive lånerente efter skat udelukkende er indikativ for vurdering af finansieringsomkostningerne ved nyinvestering eller etablering. For at vurdere dansk landbrugs generelle, konkurrencemæssige stilling skal tages hensyn til en række økonomiske vilkår i øvrigt, som ikke kommer frem i en partiel analyse af finansieringsforholdene. Der sigtes her bl.a. til beskatningsregler vedrørende den løbende indkomst, beskatning af kapitalgevinster, skattemæssige afskrivningsregler og lignende, samt variation i egenkapitalandel m.v. Det er ikke muligt at give disse forhold et præcist kvantitativt udtryk, men i afsnit 3.1. foran beskrives en række af disse forhold i de for dansk landbrug vigtigste konkurrentlande.

4. Landbrugets finansiering

4.1. Oversigt over lånemuligheder

Landbruget tilbydes i dag mange forskellige lånetyper ved belåning af landbrugsejendomme.

Realkredit
I figur 4.1. er vist en oversigt over de vigtigste lånetyper, der ydes til landbrugserhvervet af realkreditinstitutterne (enhedsprioriteringsinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond):

Figur 4.1. Lånemuligheder i realkreditsystemet

Inden for realkreditsystemet kan der først og fremmest skelnes mellem nominelle lån og indekslån. Nominelle lån er karakteriseret ved at have en hovedstol på et bestemt beløb, der ikke reguleres, mens hovedstol og restgæld på et indekslån (herunder jordbrugslån) hver termin reguleres med et prisindeks (nettoprisindekset).

Herefter kan der skelnes imellem lån ydet i danske kroner og lån ydet i fremmed valuta. Lån på indeksvilkår ydes p.t. ikke i fremmed valuta. Nominelle lån i fremmed valuta er hidtil kun ydet i meget begrænset omfang.

Den pålydende rente er for indekslån fastsat til 2 pct. p.a. For nominelle lån gælder der ikke tilsvarende begrænsninger med hensyn til rentesatser. Der sondres mellem variabelt forrentede og fastforrentede lån. Mindsterentebestemmelserne samt en række andre regler sætter begrænsninger for valg af pålydende rentesatser ved afgivelse af lånetilbud. Ved fastsættelsen af renten på variabelt forrentede lån følges i vidt omfang de samme principper, som anvendes for tilsvarende statspapirer.

Der kan yderligere sondres mellem inkonvertible og konvertible lån. Konvertible lån kan - med en vis frist - altid indfries til kurs 100, mens inkonvertible lån kun kan indfries førtidigt ved opkøb og indlevering af de bagvedliggende obligationer til det långivende realkreditinstitut.

Forudsat en fast rente er der mulighed for at tilbagebetale lån efter følgende principper:

- Annuitetsprincippet, hvor ydelserne i hele lånets løbetid er lige store. Dette indebærer, at ydelsen over tiden består af et stigende afdrag og en faldende rentebetaling.

- Serielånsprincippet, hvor afdragene i hele lånets løbetid er lige store. Dette indebærer faldende rentebetalinger og dermed en faldende ydelse over tiden.

- Stående lån, der er afdragsfrie i hele lånets løbetid, bortset fra den sidste termin hvor lånet forfalder, hvilket betyder konstant rentebetaling pr. termin.

Endvidere kan disse afdragsprofiler kombineres. Dette er således tilfældet for de mix-lån, som realkreditinstitutterne yder ved finansiering af ejerboliger. Her kombineres annuitets- og serielån i bestemte forhold.

Endelig ydes realkreditlån med forskellige løbetider. Indekslån ydes med en maksimal løbetid på 30 år. Det samme gælder fastforrentede nominelle realkreditlån. Fastforrentede, nominelle, konvertible realkreditlån ydet som annuitetslån er den mest almindelige låneform. Den maksimale løbetid for stående lån er 10 år.

Variabelt forrentede realkreditlån ydes udelukkende som konvertible lån med løbetider på maksimalt 10 år for stående lån og 20 år for annuitetslån.

Lån i fremmed valuta tilbydes med en løbetid på op til 20 år. Renten er variabel. Der kan foretages rentetilpasninger med intervaller på op til fem år.

Andre långivere

Af andre långivere til landbruget skal nævnes pengeinstitutter, private, staten og vareleverandører.

Pengeinstitutterne yder overvejende korte kreditter til landbrug, f.eks. drifts- og byggekreditter, og kontraktfinansiering. Driftskredit ydes ofte i form af en kassekredit. Ud over den kortfristede kreditgivning yder pengeinstitutterne prioritetslån, f.eks. i forbindelse med etablering. Endelig varetager pengeinstitutterne en stor del af formidlingen af landbrugserhvervets udenlandske låneoptagelse.

En beskeden del af landbrugets låntagning sker gennem udstedelse af private pantebreve. Det sker oftest i forbindelse med ejendomsomsætning. Pantebrevene er som regel udformet som fastforrentede annuitetslån og afvikles som hovedregel med en kortere løbetid end lån i realkreditinstitutter.

Endelig kan nævnes den yderste finansiering i form af leverandørkreditter m.v., f.eks. foderstofgæld.

Den rækkefølge, hvori kreditgiverne er nævnt, repræsenterer samtidig den mest almindelige prioritetsorden i en landbrugsejendom.

Forholdet er endvidere det, at renten på optagne lån som hovedregel er stigende, jo længere ude i prioritetsrækken et lån er placeret, men renten vil normalt også afhænge af lånets løbetid.

Lån med tilskud

Jordbrugslån med afdragsbidrag
Jordbrugslån kan ydes med afdragsbidrag til investeringer, førstegangsetablering, køb af suppleringsjord og omprioritering, jf. kapitel 6. Afdragsbidraget betales af staten og udgør 30 pct. af den halvårlige regulering efter nettoprisindekset. Afdragsbidraget indgår i den pulje, som er til rådighed for udtrækning af de obligationer, der er udstedt som led i etableringen af jordbrugslånet.

Afdragsbidraget til jordbrugslånet ydes i de første 15 år af lånets løbetid. Afdragsbidraget er skattefrit for låntager.

Lån til yngre jordbrugere
Lån til yngre jordbrugere er nominelle kontantlån, der afvikles som annuitetslån over 20 år. Lånene ydes af Dansk Landbrugs Realkreditfond. Sikkerhedsmæssigt skal yngre jordbrugerlånet placeres inden for 90 pct. af ejendommens vurdering med tillæg af lånet.

Staten yder Dansk Landbrugs Realkreditfond en 100 pct. garanti for lånenes tilbagebetaling og betaler terminsydelserne de første 5 år af lånenes løbetid. Låntager beskattes af støttebetalingen, men kan fratrække renter og administrationsbidrag i forbindelse med opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Refin ansieringslån
Refinansieringslån ydes i henhold til lov nr. 372 af 6. juli 1988. Refinansieringsordningen giver landmænd adgang til at refmansiere eksisterende lån i ejendommen med jordbrugslån med afdragsbidrag, udlandslån og grønne obligationslån. En række betingelser skal opfyldes, for at landmanden kan opnå tilladelse til refinansiering, herunder at landmanden efter refinansiering kan antages at have balance i økonomien. Lånene skal indfries ved ejerskifte.

Refinansieringslånene omfatter:

- Jordbrugslån med afdragsbidrag. Jordbrugslånet ydes dels som stående lån inden for 25 pct. af ejendommens vurdering dels som seriejordbrugslån inden for 45 pct. af vurderingen. Jordbrugslån

under refinansieringsordningen kan ydes som 30-årige lån eller som 10-årige lån med en 30-årig afdragsprofil og med mulighed for refinansiering af restgælden med realkreditlån med en maksimal løbetid på 20 år, idet den hidtidige prioritetsstilling bevares. Afdragsbidragets størrelse udgør, afhængigt af landmandens gældsprocent på ansøgningstidspunktet, 15,25 eller 30 pct. af stigningen i nettoprisindekset.

- Udlandslån, som kan ydes inden for 45 pct. af ejendommens vurdering. Til imødegåelse af eventuelle kurstab på udlandslånet oprettes restgældsreguleringsfonde i de långivende realkreditinstitutter. Landmanden, Finansieringsfonden af 1963 og realkreditinstituttet indbetaler midler til restgældsreguleringsfonden.

- Grønne obligationslån, som skal placeres ud over 45 pct. af vurderingen. Lånet er baseret på nominelle, fastforrentede obligationer med en effektiv rente, der svarer til 2/3 af den effektive rente på åbne, fastforrentede 30-årige obligationsserier.

Medio oktober er der afgivet lånetilbud på refinansieringslån til et beløb på 1,98 mia. kr. Heraf udgør jordbrugslån 839 mill. kr. og grønne obligationslån 1.124 mill. kr. Ca. 1.420 bedrifter har modtaget tilbud om refinansieringslån.

Ansøgningsfristen udløber den 15. december 1989.

Udlån til jordbrugsmæssige formål m.v.

Udlån til jordbrugsmæssige formål ydes i henhold til lov nr. 181 af 28. april 1971, jf. lovbekendtgørelse nr. 61 af 14. februar 1983. Lånene ydes til køb af jord i forbindelse med sammenlægning af landbrugsejendomme og jordsupplering, som bringer en landbrugsejendom op på højst 35 ha. Lånene kan endvidere ydes i forbindelse med oprettelse af gartnerier på indtil 5 ha til køb af jord. Endelig kan lånene ydes til visse andre jordbrugsmæssige formål, f. eks. i forbindelse med jordfordeling.

Lånene ydes som statslån og afvikles som annuitetslån over 30 år og forrentes med 6 pct. p.a. i de første 15 eller 20 år, hvorefter renten tilnærmes markedsrenten.

Som led i handlingsplanen for afbureaukratisering foreslås muligheden for at yde lån ophævet.

Indkøbsforeninger for mindre jordbrugere
Lov om indkøbsforeninger for mindre jordbrugere giver staten mulighed for at yde statslån til 6,5 pct. p.a. til indkøbsforeningerne. Foreningernes midler udlånes herefter til medlemmerne til indkøb af landbrugsredskaber. Som medlem kan optages ejere eller brugere af landbrugsejendomme, hvis kontante grundværdi efter vurderingen pr. 1. april 1984 ikke overstiger 275.000 kr., eller hvis areal ikke overstiger 20 ha.

Foreningerne tilbagebetaler statslånene over 30 år, dog således, at de første 5 år er afdragsfrie.

Som led i handlingsplanen for afbureaukratisering forventes ordningen ændret.

In vesteringsstøtteordn inger
Ud over subsidierede lånetyper findes en række ordninger, hvorefter der kan ydes tilskud til investeringer.

Forbedrings ordn ingen
Under forbedringsordningen kan jordbrugere på visse betingelser opnå rentetilskud til investeringer i driftsbygninger, løsøre og køb af besætning, dog kan der ikke ydes rentetilskud til køb af svinebesætning, slagtekalve eller anden form for salgsbesætning, investering i fjerkræsektoren og køb af jord.

Tilskuddet beregnes i forhold til de foretagne investeringer, men kan ikke beregnes af et beløb, som overstiger 530.499 kr. pr. heltidsbeskæftiget eller 1.060.998 kr. pr. bedrift. Til investeringer i fast ejendom udgør tilskuddet 5,5 pct. pr. år i 10 år af investeringsudgiften, til øvrige investeringer ydes 4 pct. pr. år i 7 år.

Yngre jordbrugere kan inden for 5 år efter etablering yderligere opnå et engangstilskud på 8,75 pct. af bygningsinvesteringer og 5 pct. af andre investeringer.

Der er mulighed for statsgaranti for lån til finansiering af investeringerne. Garantien ydes kun til lån, der placeres ud over 70 pct. af ejendommens handelsværdi.

Støtte til miljøinvesteringer
Ved investeringer til opfyldelse af miljølovgivningens krav om

opbevaringskapacitet for husdyrgødning kan opnås tilskud efter en af følgende 3 støttemuligheder.

Investeringen kan indgå i en forbedringsplan og herved være omfattet af tilskudsreglerne under forbedringsordningen.

Opfylder landmanden ikke forbedringsordningens betingelser, kan der opnås støtte til investeringerne gennem miljøstøtteloven. Afhængigt af antal dyreenheder på bedriften og kravet til opbevaringskapaciteten kan der ydes tilskud på 25-45 pct. af investeringerne. Udgør investeringerne mindre end 85.000 kr., udbetales tilskuddet som et engangsbeløb, ellers udbetales tilskuddet over 10 år med lige store rater pr. år. Støttebeløbet kan maksimalt udgøre 100.000 kr.

Har landmanden ikke mulighed for at opnå miljøstøtte efter ovennævnte regler p.g.a. for stor indkomst og/eller formue, kan miljøinvesteringen straksafskrives.

Tilskud til læplantning

Efter lov om læhegn kan der ydes tilskud til plantninger på jordbrugsbedrifter. Plantning med tilskud kan gennemføres som kollektiv læplantning eller individuel læplantning.

Ved kollektiv læplantning ydes tilskud til projektering, rydning af evt. tidligere læhegn, jordbearbejdning, plantning og indtil 3 års renholdelse af læhegnene. Tilskuddet udgør 50 pct. af omkostningerne.

Ved individuel læplantning ydes alene tilskud til køb af planter fra godkendte leverandører. Tilskuddet udgør 50 pct. af planternes pris inden for godkendte maksimumpriser.

Tilskud til grundforbedring

Lov om tilskud til dræning og vanding giver mulighed for at yde tilskud til dræningsarbejder og vandingsanlæg. Der har siden den 31. december 1988 ikke kunnet søges om tilskud i henhold til loven.

Mergelloven giver mergelselskaber begunstigelse i forbindelse med mergelarbejder.

Som led i handlingsplanen for afbureaukratisering foreslås begge ordninger ophævet.

Lov om grundforbedringslån giver mulighed for, at et pantebrev for lån til grundforbedring kan tinglyses med pant i den grundforbedrede ejendom forud for andre hæftelser.

Støtte til væksthusgartnerier

Væksthusgartnere kan i forbindelse med driftsomlægning opnå statsgaranti for driftslån på højst 200.000 kr. Lånet har en løbetid på 6 år med første år afdragsfrit. Garantien udgør 80 pct. af lånebeløbet, som skal være placeret inden for ejendommens handelsværdi, eller der skal være stillet anden betryggende sikkerhed.

Som led i handlingsplanen for afbureaukratisering foreslås ordningen ophævet.

4.2. Landbrugets låntagning

Låntagningen

Landbrugets låntagning har svinget betydeligt fra år til år afhængig især af investeringsaktiviteten og udviklingen i indkomstforholdene. Som vist i tabel 4.1. var kontantværdien af landbrugets nettolåntagning[1]) meget høj i slutningen af 70'erne, men faldt i begyndelsen af 80'erne som følge af landbrugskrisen. Låntagningen steg igen stærkt omkring midten af 80'erne som følge af opsving i investeringerne og øget ejendomsomsætning til stærkt stigende priser.

Den ovennævnte udvikling dækker over en betydelig ændring i landbrugets låneportefølje. I de første år efter rentefaldet i 1982/83 blev en stigende realkreditlåntagning blandt andet benyttet til afvikling af især finanslån i pengeinstitutterne, men derudover var der som nævnt tale om mange ejerskifter, som skulle finansieres. I årene derefter blev der blandt andet indfriet mange K-lån, ligesom mange omlagde variabelt forrentede pengeinstitutlån, især finanslån. Siden 1985 har omlægning af gæld beslaglagt en sti-

1) Dvs. nye lån minus afdrag og ekstraordinære indfrielser af bestående lån korrigeret for realiserede kurstab/gevinster.

gende andel af de nye realkreditlån, hvor halvdelen af de nye realkreditlån i 1985/86 gik til omprioriteringer. Jordbrugslånenes indførelse i 1986 og dermed muligheden for enhedsprioritering har ligeledes påvirket låntagningen. Det skønnes, at omkring 20 pct. af nye realkreditlån i de sidste par år er benyttet til omlægning af lån mellem institutterne.

Tabel 4.1. Landbrugets nettolåntagning[1]) fordelt på lånetyper

	1978/79	79/80	80/81	81/82	82/83	83/84	84/85	85/86	86/87	87/88
	mill. kr.									
Statslån	-3	-26	0	-17	-17	-5	-17	-26	-101	-88
K-lån	-	362	383	1.200	386	163	86	-696	-615	-191
Henstandslån	-	-	109	434	91	-36	-25	-25	-38	-34
Indekslån (jordbrugslån)	-	-	-	-	-	-	-	0	1.473	1.265
Realkreditinstitutterne i øvrigt	3.946	4.171	2.444	193	122	1.298	1.427	4.182	4.225	1.712
Finanslån	1.367	896	-28	-712	-1.045	-1.001	-449	609	-320	197
Statsgaranteret pengeinstitutlån	-	-	-	-	622	390	268	-140	-635	-382
Pengeinstitutlån i øvrigt	581	603	1.705	807	-53	1.594	3	1.495	1.350	927
Kapitaliseret aftægt	0	-2	5	-5	1	-3	1	3	17	-1
Private pantebreve	-20	-120	-132	-59	-231	-155	-149	-281	-286	-154
Privat gæld i øvrigt	29	-23	-245	47	61	52	-83	116	94	45
Varegæld	716	355	603	-138	13	846	199	-108	-168	73
Moms- og skatterestancer samt forfaldne ydelser	314	178	245	572	229	-126	557	-127	-263	-300
Nettolåntagning i alt	6.930	6.394	5.089	2.322	179	3.017	1.818	5.002	4.733	3.069

Anm.: Tallene omfatter også lån til bedrifternes køb af ejendom nr. 2 inden for det enkelte år. Opgørelsen vedrører bedrifter over 5 ha.

1) Nye lån minus afdrag og ekstraordinære indfrielser af bestående lån korrigeret for realiserede kurstab/gevinster.

Kilde: Beregnet på grundlag af Statens Jordbrugsøkonomiske Instituts Landbrugsregnskabsstatistik, Serie A.

Omlægningen af gæld fra især pengeinstitutter til realkreditinstitutter har medført, at andelen af fastforrentede lån er steget, da andre långivere end realkreditinstitutterne primært arbejder med variabelt forrentede lån. Således er gældssaneringslånene i pengeinstitutterne og varegælden blevet reduceret i et betydeligt omfang fra midten af 80'erne og fremefter. Det samme gælder private pantebreve samt moms- og skatterestancer. Godt 70 pct. af den kontante gæld består nu af fastforrentede lån mod omkring 60 pct. i 1978.

Låntagning i realkreditinstitutterne

Det fremgår af tabel 4.2., at landbrugets låntagning i realkreditinstitutterne siden 1983/84 er steget betydeligt, fra knap 3,7 mia. kr. til over 12,4 mia. kr. i 1986/87. I 1988/89 ligger låntagningen på knap 8,1 mia. kr. Som indekslån er udlånt 1,6 mia. kr. i 1986/87, 2,1 mia. kr. i 1987/88 og 0,9 mia. kr. i 1988/89, hvilket så godt som udelukkende er sket i form af jordbrugslån. En del af nyudlånet er i øvrigt, som nævnt i noten til tabellen, gået til indfrielse af allerede eksisterende gæld i et andet realkreditinstitut, således i 1988/89 godt 1,5 mia. kr. Det bemærkes, at der også kan være sket omprioritering af pengeinstitutlån. I modsætning til tabel 4.1. er der ikke taget hensyn til ordinære afdrag på eksisterende lån i realkreditinstitutterne.

Tabel 4.2. Landbrugets låntagning i realkreditinstitutterne[1])[2])

	83/84	84/85	85/86[3])	86/87[3])	87/88[3])	88/89[3])
	mill. kr.					
Nominelle obl.-lån	3418	3673	9119	10808	7781	7186
Indekslån Gordbrugslån)	-	-	-	1608	2089	894
K-lån[4])	266	252	23			
I alt	3684	3925	9142	12416	9870	8080

1) Realkreditinstitutternes udlån af obligations- og kontantlån er bruttoudlån minus overførsler (inden for samme institut). Den store omlægning af gæld, der har fundet sted i de sidste 2 år, betyder, at tallene overvurderer nettoudlånet, idet en del af provenuet er anvendt til indfrielse af gæld i et andet institut end det långivende. Tallene for 1987/88 omfatter 1956 mill. kr. og for 1988/89 1520 mill. kr. anvendt til ekstraordinær indfrielse.
2) Omfatter landbrug, pelsdyravl, gartneri og skovbrug.
3) Omfatter perioden 1/4-31/3. De andre år omfatter perioden 1/7-30/6.
4) Omfatter landbrug og pelsdyravl.

Kilde: Statens Jordbrugsøkonomiske Institut, Landbrugets økonomi Efteråret 1988 m.v.

I tabel 4.3. er vist fordelingen af realkreditinstitutternes nyudlån til landbruget på forskellige lånetyper. Det fremgår her, at langt størstedelen af belåningen udgøres af fastforrentede annuitetslån, i 1988 således 83,5 pct., mens 13,4 pct. er ydet som jordbrugslån. Øvrige lånetyper har kun begrænset betydning. F.eks. udgør variabelt forrentede realkreditlån kun 0,4 pct.

Tabel 4.3. Realkreditinstitutternes nyudlån til landbrug fordelt på lånetyper (pct.)

	1986	1987	1988
Fastforrentet annuitetslån	82,2	76,6	83,5
Fastforrentet serielån	3,8	0,8	0,7
Grundforbedringslån	0,4	0,3	0,2
Stående jordbrugslån	5,4	9,9	5,5
Serie jordbrugslån	6,3	10,5	7,9
Stående lån, fast rente	0,5	0,3	0,6
Stående lån, variabel rente	0,1	0,3	0,4
YJ-lån	1,3	1,3	1,2

Kilde: De danske Landboforeninger: Beregnet på grundlag af oplysninger fra realkreditinstitutterne.

Tabel 4.4. Realkreditinstitutternes nyudlån til landbrug fordelt på løbetider 1986-88, samt for deling på lånetyper i 1988 (pct.)

	Løbetid (år)		
	0-10	11-20	21-30
Fastforrentet annuitetslån	3,1	11,7	68,7
Fastforrentet serielån	0,0	0,2	0,5
Grundforbedringslån	0,0	0,2	0,0
Stående jordbrugslån	0,0	0,0	5,5
Serie jordbrugslån	0,0	0,0	7,9
Stående lån, fast rente	0,6	0,0	0,0
Stående lån variabel rente	0,4	0,0	0,0
YJ-lån	0,0	1,2	0,0
I alt 1988	4,1	13,3	82,6
I alt 1987	1,8	8,2	90,0
I alt 1986	1,7	9,6	88,7

Kilde: De danske Landboforeninger: Beregnet på grundlag af oplysninger fra realkreditinstitutterne.

Tabel 4.4. viser, at op imod 70 pct. af de fastforrentede annuitetslån ydes med en løbetid på 21-30 år, størstedelen med den længst mulige løbetid, dvs. 30 år. Det fremgår af tabellen, at andelen af lån med en løbetid på 10 år har været stigende gennem de sidste 3 år. Gennemsnitsløbetiden på de nyoptagne obligationslån er faldet med ca. 1 år fra 1987 til 1988.

4.3. Landbrugets aktiver og gæld

Aktiver

Landbrugsaktivernes sammensætning fremgår af tabel 4.5. De samlede landbrugsaktiver er steget fra ca. 100 mia. kr. i 1983/84 til 148 mia. kr. i 1986/87 og er herefter faldet lidt til 143 mia. kr. i 1988/89. Den faste ejendom udgør i samme periode ca. 70 pct. Denne andel har været stigende de seneste år. Værdien af husdyr har været svagt faldende og udgør nu ca. 11 pct. af de samlede aktiver. Værdien af inventaret har konstant udgjort ca. 14 pct. og lagerbeholdningerne ca. 4 pct.

Landbrugsaktiverne udgør ca. 70 pct. af de samlede aktiver i landbruget.

Gæld

Udviklingen i låneoptagelsen har betydet, at landbrugets samlede nominelle gæld efter at være steget stærkt i slutningen af 70'erne og begyndelsen af 80'erne stabiliseredes i midten af 80'erne for atter at stige i slutningen af 80'erne (tabel 4.6.). Medio 1978 beløb den nominelle gæld sig til 47,4 mia. kr., men er steget med 43,2 mia. kr. på 10 år til 90,6 mia. kr. ultimo 1987/88.

Det generelt faldende renteniveau har imidlertid medført, at gældens kontantværdi er steget endnu stærkere. Ultimo 1987/88 beløb denne sig til ca. 95 mia. kr., hvilket er en stigning på 57 mia. kr. i løbet af 10 år. Heraf kan knap halvdelen henføres til de seneste 5 år.

Denne udvikling i aktiver og gæld har betydet, at gældsprocenten steg fra 27 til 50 i perioden 1978-1983. Herefter faldt procenten svagt til ca. 46 i midten af 1987.11987/88 har gældsprocenten atter vist tendens til stigning som følge af stigende gæld og uændrede ejendomspriser og udgjorde ultimo 1987/88 ca. 48.

Tabel 4.6. Landbrugets gæld, primo driftsåret

	1978/79	79/80	80/81	81/82	82/83	83/84	84/85	85/86	86/87	87/88	88/89[1])
	mill. kr.										
Staten	1.199	1.271	1.563	1.733	1.804	1.905	2.081	2.032	2.217	2.235	2.161
Realkreditinstitutterne	27.747	33.049	38.232	41.237	40.952	40.594	42.149	44.089	47.526	53.838	57.188
K-lån	-	37	641	1.122	2.324	2.724	2.835	2.845	1.950	1.348	1.156
Henstandslån	-	-	-	100	488	556	532	424	394	315	281
Pengeinstitutterne:											
Finanslån	1.988	3.161	4.910	4.578	4.408	3.448	2.335	2.159	2.655	2.441	2.676
Gældssaneringslån					1.768	2.254	2.626	2.541	2.374	1.609	1.252
Statsgaranteret lån i øvrigt	6.808	7.427	8.092	9.967	219	275	246	153	130	68	43
Pengeinstitutlån i øvrigt					8.521	8.082	9.830	9.957	11.905	13.122	14.049
Kapitaliseret aftægt	294	322	315	300	247	240	251	296	363	333	305
Privat pantebrevsgæld	2.023	1.972	2.247	2.572	3.053	2.628	2.577	2.614	2.647	2.240	2.083
Privat gæld i øvrigt	781	1.046	1.064	800	906	755	868	842	1.009	941	987
Varegæld	5.140	6.383	6.511	6.945	6.656	6.058	6.679	6.635	6.250	6.227	6.300
Moms- og skatterestancer					2.289	2.470	2.273	2.799	2.531	2.231	1.887
Forfaldne ydelser	1.441	1.721	2.097	2.260	492	434	409	286	297	223	268
Gæld i alt, nominel værdi	47.421	56.389	65.672	71.614	74.127	72.423	75.691	77.672	82.248	87.171	90.636
Gæld i alt, kontant værdi	37.314	47.342	52.337	58.385	62.684	68.164	76.395	79.419	92.778	91.105	94.721
Gældsprocent	27	29	33	42	46	50	49	46	46	46	48

Anm.: Tallene omfatter kun gæld, der hviler på landbrugsbedrifter.

1) Svarende til ultimoværdierne 1987/88.

Kilde: Beregnet på grundlag af Statens Jordbrugsøkonomiske Instituts Landbrugsregnskabsstatistik, Serie A.

4.4. Sammenfatning

Landbrugets nettolåntagning har svinget betydeligt i de seneste 10 år. Nettolåntagningen har dog været positiv i hele perioden. Nettolåntagningen var især høj i slutningen af 1970'erne. Landbrugskrisen i begyndelsen af 80'erne reducerede låneoptagelsen betydeligt. I 2. halvdel af 80'erne har landbrugets nettolåntagning generelt ligget på et betydeligt højere niveau end i 1. halvdel af årtiet.

Landbrugets samlede nominelle gæld er på baggrund af denne låneadfærd øget fra 47 mia. kr. i 1978/79 til 90 mia. kr. ultimo 1987/88. Samtidig er gældens kontante værdi på grund af kursudviklingen dog øget fra 37 mia. kr. i 1978/79 til 95 mia. kr. ultimo 1987/88 svarende til en stigning på 157 pct.

Denne stigning skal sammenholdes med, at værdien af landbrugets aktiver i samme periode er øget fra 148 mia. kr. til 206 mia. kr. svarende til en stigning på 40 pct. Den forskelligartede udvikling i landbrugets aktiver og gæld afspejles i en voksende gældsprocent, der i perioden er steget fra 27 til 48. Egenkapitaldannelsen har således været hastigt faldende, og sårbarheden over for konjunkturelle udsving er dermed blevet øget.

Landbrugets samlede nominelle gæld er ultimo 1987/88 sammensat af realkreditgæld (64 pct.), pengeinstitutgæld (20 pct.) og en række andre gældsposter (15 pct.).

Landbrugets bruttolåntagning i realkreditinstitutterne er siden 1983/84 øget betydeligt til i gennemsnit omkring 10 mia. kr. årligt i de seneste 3 år. (incl. låntagning i pelsdyravl, gartneri og skovbrug), hvoraf en væsentlig del dog skyldes, at der har fundet en betydelig omlægning af gæld sted, hvorfor nettolåntagningen i jordbrugssektoren er betydelig mindre.[1]) Af realkreditinstitutternes nyudlån i 1988 havde 83 pct. en løbetid på mellem 20 og 30 år. Kun 4 pct. havde en løbetid mellem 0 og 10 år. Den gennemsnitlige restløbetid af landbrugets realkreditgæld udgør ca. 22 år.

1) På grundlag af landbrugsregnskabsstatistikken, jf. tabel 4.6., er landbrugets realkreditgæld i de seneste 3 år vokset med ca. 3 3/4 mia. kr. årligt. Forskellen mellem denne opgørelse og opgørelsen af bruttolåntagningen skyldes betalte afdrag og omlægning af gæld mellem realkreditinstitutterne. Endvidere omfatter regnskabsstatistikken kun det egentlige landbrug.

Sammenholdes løbetiden på nye realkreditlån med levetiden for de aktiver, der belånes med realkreditlån, gælder det i mange tilfælde, at lånenes løbetid er længere end aktivernes levetid.

Levetiden for bygninger ansættes normalt i landbrugets driftsregnskaber til mellem 20 og 60 år. Inventarets levetid ansættes i driftsregnskaberne normalt op til 15 år, afhængig af anvendelsen.

Statens Jordbrugsøkonomiske Institut har på baggrund af landbrugsregnskabsstatistikken for 1986/87 beregnet, at landbrugets investeringer i inventar udgjorde 3,7 mia. kr., og at investeringer i bygninger udgjorde 1,6 mia. kr. Hovedparten af landbrugets investeringer (ca. 2/3) i landbrugsaktiver vedrører således investeringer i inventar, hvor levetiden som nævnt normalt ansættes op til 15 år. Levetiden på landbrugets stuehuse er betydeligt højere. Samtidig er landbrugets grundværdier på ca. 40 mia. kr., som også finansieres med realkreditlån, i princippet evigtvarende.

5. Realkreditbelåning af landbrug

5.7. *Beskrivelse af mulighederne for realkreditbelåning*

Lovgrundlaget for realkreditbelåning af landbrugsejendomme er lov om realkreditinstitutter (1970) og lov om indeksregulerede realkreditlån (1982), begge med senere ændringer, og for Dansk Landbrugs Realkreditfond lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v. (1960) med senere ændringer.

Der er fremsat forslag om realkreditlov og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond i efteråret 1989. Baggrunden herfor er bl.a., at EFs rådsdirektiv af 12. december 1977 (77/780/EØF) skal være fuldt ud gennemført i Danmark inden den 13. december 1989, således at behovsprøvelseskriteriet for etablering af realkreditinstitutter i Danmark ophæves. Det foreslås i den forbindelse, at der fastsættes en udtrykkelig eneretsbestemmelse, der videreføre den gældende eneret for Dansk Landbrugs Realkreditfond, når adgangen til at etablere nye realkreditinstitutter og udføre grænseoverskridende realkreditvirksomhed fra udlandet liberaliseres.

Traditionelt er realkreditlån langfristede lån ydet mod pant i fast ejendom og med baggrund i obligationsudstedelse. Realkreditinstitutterne (enhedsprioriteringsinstitutterne og Dansk Landbrugs Realkreditfond) er således formidlere af kapital fra långiver til landmand. På grund af standardiserede produkter og andre stordriftsfordele har institutterne en forholdsvis lav rentemarginal. Rentemarginalen - forskellen mellem debitor- og kreditorrenten - udgør for realkreditinstitutterne under 0,5 pct., hvilket er lavt sammenlignet med andre finansieringskilder.

Regelsættet om realkreditbelåning af landbrugsejendomme omfatter ejendomme, der anvendes til landbrug, gartneri, skovbrug og lignende jordbrugsmæssig virksomhed.

Ansættelse af ejendommens værdi
Realkreditinstituttets værdiansættelse af den faste ejendom m.v. er det primære grundlag for låneudmålingen. Værdiansættelsen sker efter et kontantprincip og omfatter jord og bygninger samt den dertil hørende besætning, driftsinventar og driftsmateriel m.v. Værdiansættelsen skal ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver må skønnes at ville betale for ejendommen. Der skal i den forbindelse ses bort fra, en eventuel særlig knaphedspris, og der skal tages hensyn til en eventuel risiko for ændringer i markeds- og strukturforhold.

Dansk Landbrugs Realkreditfond praktiserer en regel om, at løsøre maksimalt kan medtages til en værdi op til 40 pct. af kontantværdien af den faste ejendom. Med en øvre lånegrænse på 70 pct. af ejendommens værdi vil instituttets lån kunne være placeret op til 98 pct. af værdien af jord og bygninger.

Lånegrænser
De tre enhedsprioriteringsinstitutter kan yde lån inden for en grænse på 45 pct. af ejendommens værdi. Dansk Landbrugs Realkreditfond kan yde lån op til 70 pct. af ejendommens værdi. I forbindelse med ydelse af jordbrugslån er der dog mulighed for enhedsprioritering, dvs. samlet belåning i hele intervallet fra 0 til 70 pct. af værdien af en landbrugsejendom.

Låneformål
De tre enhedsprioriteringsinstitutter yder lån i landbrugsejendomme uanset formål. Friværdien i en landbrugsejendom vil således kunne belånes, forudsat at lånene ligger inden for de fastsatte lånegrænser.

Dansk Landbrugs Realkreditfond yder fortrinsvis lån til nybyggeri, om- og tilbygninger, køb af ejendom, suppleringsjord, ejendom nr. 2, løsøre m.m., ligesom der kan foretages efterfinansiering af ejendomskøb og investeringer inden for en vis frist. Endvidere gives der lån til indfrielse af forfaldne sælgerpantebreve og finanslån optaget til et eller flere af ovennævnte formål, ligesom der kan ydes lån til indfrielse afløs gæld, f.eks. foderstofgæld, i forbindelse med en ordning af gælden på en bedrift.

Tabel 5.1. Realkreditinstitutternes nyudlån til landbruget fordelt på formål

	Nybyggeri, om- og tilbygn.	Ejer-skilte	Andet	
	mill. kr.			
1983/84	1057	1561	800	3418
1984/85	1211	1760	702	3673
1985/86	3156	3036	2927	9119
1986/87	3194	3046	6176	12416
1987/88	2823	2664	4383	9870
1988/89	2085	2343	3652	8080

Kilde: Danmarks Statistik.

Godt en fjerdedel af realkreditinstitutternes nyudlån, jf. tabel 5.1., er i de seneste tre år gået til ejerskiftebelåning, og omkring en fjerdedel er gået til nybyggeri, om- og tilbygning. Ca. halvdelen af nybelåningen er gået til andre formål, omprioritering, belåning af friværdi eller løsøre m.v.

Løbetid

Realkreditlåns løbetider ligger på 5-30 år. Nominelt fast- eller variabelt forrentede stående lån tilbydes med en løbetid på op til 10 år. Variabelt forrentede lån og lån i fremmed valuta tilbydes af realkreditinstitutterne med en løbetid på indtil 20 år.

Lånetyper

Realkreditinstitutterne tilbyder en bred vifte af lånetyper i forbindelse med belåning af landbrugsejendomme.

Som omtalt i kapitel 4 skelnes der mellem nominelle lån og indekslån. Derudover er der alternative muligheder med hensyn til rentesatser (fast eller variabel rente), løbetid op til 30 år, afdragsprofiler (annuitets-, serie- og stående lån), ligesom lån kan ydes i såvel fremmed valuta som i danske kroner. Endelig kan der skelnes mellem konvertible og inkonvertible lån.

Det typiske lån til landbruget er et fastforrentet, nominelt, konvertibelt lån med afvikling efter annuitetsprincippet og med en løbetid på 30 år.

5.2. Principielle overvejelser om den fremtidige realkreditbelån ing

Låneformål

Et system med formålsbestemt långivning kan tænkes opbygget således, at der kun ydes realkreditlån i forbindelse med ejendoms-omsætning og investering.

Der kan være flere begrundelser for i højere grad at indføre formålsbestemthed i landbrugets realkreditbelåning.

- Begrænsninger af muligheden for at optage realkreditlån vil fremme erhvervets opsparing og selvfinansiering og dermed mindske sårbarheden over for konjunkturudsving. De hidtidige meget rummelige realkreditbelåningsregler, der er forholdsvis gunstigere end for andre sektorer, kan have været en medvirkende årsag til den meget stærke gældsstiftelse, der har karakteriseret erhvervet, og til prisstigninger på landbrugsejendomme uden baggrund i produktionsmæssige forhold.

- Hensynet til tilliden til de udstedte obligationer kræver, at realkreditlångivningen skal være baseret på et fornødent sikkerhedsmæssigt grundlag, bl.a. med en vis "robusthed" over for konjunkturmæssige udsving. Dette sikres tillige gennem reglerne om lånegrænser.

- Generelle økonomisk-politiske målsætninger om større opsparing og mindre gældsætning taler for at begrænse mulighederne for lånefinansieret forbrugsudvidelse.

Der kan på den anden side peges på:

- Der er en generel tendens til mindre detailregulering af realkreditinstitutternes udlånsvirksomhed på erhvervsområdet. Lovgivningen angiver kun forholdsvis brede rammer for udlånsvirksomheden. Inden for disse rammer yder institutterne lån på baggrund af en vurdering af det enkelte engagement, herunder af tabsrisici. Låneudmålingen bliver i højere grad afhængig af individuelle forhold hos den enkelte låntager.

- Begrænses adgangen til realkreditbelåning, er der mange muligheder for at opnå realkreditlignende lån uden for realkreditsy-

stemet, f.eks. i pengeinstitutter, pensionskasser og forsikringsselskaber.

- Med liberaliseringen af de internationale kapitalbevægelser vil der blive uhindret adgang til finansiering baseret på udenlandsk kapital.

Løbetid

Selvom der er en tendens til, at realkreditinstitutterne i højere grad søger at tilpasse lånenes løbetid til de finansierede aktivers levetid, er det fortsat typisk med lån med meget lange løbetider, normalt 30 år. Det kan sammenlignes med, at der almindeligvis i landbrugsregnskabsmateriale antages levetider for inventar på op til 15 år og for avlsbygninger på 20-60 år. Egentlige jordværdier kan i princippet antages at have ubegrænset levetid.

Det er næppe altid mest fordelagtigt at foretage finansiering med lån med længst mulig løbetid. Da den effektive rente på lån normalt antages at stige med lånets løbetid, må det især være likviditets- og renteforventningsmæssige overvejelser, der indgår i valget af et låns løbetid.

Af konsolideringsmæssige grunde for landmanden kan det være hensigtsmæssigt at tilpasse lånenes løbetid til aktivernes levetid. Det kræver en god likviditetsstyring at finansiere aktiver med en levetid på f.eks. 10 år med lån med en løbetid på 30 år. En minimering af den finansielle risiko opnås ved at matche aktiver og passiver. Dette forudsætter principielt, at låntagers opsparing og/eller gældsnedbringelse svarer til afskrivningsforløbet.

En bedre tilpasning af løbetiden på et realkreditlån til det finansierede aktivs levetid vil begrænse muligheden for, at der foretages overoptimistiske lånefinansierede investeringer på grundlag af budgetter med forkerte forudsætninger om afdragsbyrden. Endvidere sikrer man i højere grad, at der er prioriteringsmæssig plads til en erstatningsinvestering, når det anskaffede aktiv er nedslidt.

En følge af kortere løbetid er også, at værdien af de aktiver, realkreditinstituttet har belånt, i højere grad følger lånets restgæld, således at den forudsatte sikkerhed er til stede i hele lånets løbetid.

Såfremt løbetiden på et realkreditlån nedsættes, øges den årlige afdragsbyrde. I tabel 5.2. er vist, hvordan 1. års afdrag varierer med lånets løbetid for forskellige lånetyper.

Tabel 5.2. 1. års afdrag i pct. af lånets hovedstol på forskellige lånetyper fordelt efter lånets løbetid

	Løbetid år		
Lånetype	10	20	30
	pct.		
Annuitetslån[1])	6,49	1,89	0,69
Serielån	10,00	5,00	3,33

1) Pålydende rente 9 pct.

Ved en nedsættelse af løbetiden for realkreditlån fra 30 til 10 år øges 1. års afdrag omkring 6 procentpoints både for annuitets- og serielån.

Lånetyper

Renten

Indekslån har en pålydende rente på 2,5 pct. Lånene ydes som kontantlån med en real kontantlånsrente. På fastforrentede nominelle lån skal den pålydende rente overholde mindsterentereg-1erne, for at en privat investor undgår beskatning af en eventuel kursgevinst. Realkreditinstitutterne kan ikke give lånetilbud i obligationsserier, hvor kursen er over 100. Disse regler sikrer, at nye lån hovedsageligt bliver effektueret med kurser under og så tæt ved 100 som muligt.

Realkreditinstitutterne kan yde variabelt forrentede lån med løbetid på indtil 20 år og regulering af renten hvert kvartal på grundlag af renten på statsobligationer med en restløbetid på under 3 år. Lånene udstedes på baggrund af obligationer, hvor den pålydende rente hvert kvartal ændres i overensstemmelse med ovennævnte rentesats. Kursen vil derfor altid ligge nær pari. Gældens kursværdi vil af samme grund ikke ændre sig væsentligt som følge af skift i renten.

Ved variabelt forrentede lån vil renten i forbindelse med et rentefald følge med ned, uden at gældens kursværdi stiger. Modsat følger renten også med op i tilfælde af en rentestigning samtidig med, at gældens kursværdi ikke falder som for fastforrentede lån.

Renten på et sådant lån vil således, selv om løbetiden f.eks. er 20 år, følge den "korte" rente. Den "korte" rente har normalt ligget under den "lange" rente. Man kan således finansiere med lange lån til kort rente. Den variable rente betyder endvidere, at renten løbende tilpasses det aktuelle renteniveau og dermed generelt konjunktur- og indtjeningsforholdene.

Tidligere ydede realkreditinstitutterne rentetilpasningslån med rentetilpasning hvert femte år. Denne lånetype, der aldrig fik nogen væsentlig udbredelse, har efter kontantlåneordningens afskaffelse i 1985 ikke været anvendt af tinglysningsmæssige grunde. Det bemærkes, at muligheden for at yde kontantlån indgår i forslaget til realkreditlov og forslaget til lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Låntagers valg mellem variabelt forrentede og fastforrentede lån vil afhænge af forventningerne til den fremtidige pris- og renteudvikling. Der er overvejende sandsynlighed for, at renten i løbet af en 20-30 årig periode vil ændre sig. Renteændringer medfører debitor-eller kreditorgevinster. Usikkerhed med hensyn til debitor- og kreditorgevinster begrænses ved anvendelse af variabelt forrentede lån eller indekslån. For indekslån opstår disse gevinster kun i forbindelse med ændringer i realrenten.

Konvertibilitet

Konvertible lån kan indfries førtidigt til maksimalt kurs 100, mens inkonvertible lån udelukkende kan indfries førtidigt ved opkøb af de bagvedliggende obligationer og indlevering af disse til det långivende realkreditinstitut. Opkøb kan være forbundet med problemer, hvis der er tale om obligationsserier med små cirkulerende mængder, idet låntager kan komme til at betale en overkurs i forbindelse med opkøbet.

Hvorvidt det er fordelagtigst at optage konvertible eller inkonvertible lån afhænger af den kurs, lånet optages til, og den kurs lånet indfries til på indfrielsestidspunktet. Det må antages, at investorerne gennem påvirkning af markedskursen vil kræve særlig betaling for risikoen for førtidig indfrielse af de konvertible lån ved

rentefald. Dette skulle betyde, at der alt andet lige opnås højere kurser på inkonvertible end på konvertible obligationsserier. Størrelsen af denne kursforskel må afspejle risikoen for uønsket førtidig indfrielse af konvertible obligationer.

Sker effektueringen af nye lån på basis af konvertible obligationer og til en kurs nær 100, vil låntager have mulighed for at få fordel af et større rentefald ved at foretage konvertering. Samtidig vil låntager være sikret, at ydelsen (før skat) målt i nominelle kroner ikke kan stige, såfremt renten går op. Da det er forbundet med omkostninger at gøre brug af konverteringsretten, idet der skal oprettes et nyt lån, skal der en gevinst af en vis størrelse til, før det kan betale sig at foretage konvertering.

Tolagsbelåningen
I det nuværende realkreditsystem for belåning af landbrugsejendomme foretages belåningen i to lag. Der er dog som tidligere omtalt mulighed for enhedsprioritering af landbrugsejendomme, hvis en vis del af ejendommen belånes med jordbrugslån.

Spørgsmålet om tolagsbelåning blev drøftet af udvalget om den fremtidige realkreditlovgivning (Boligministeriet: "Den fremtidige realkreditlovgivning", september 1987). Et flertal i udvalget anbefaler fortsat tolagsbelåning af landbrugsejendomme.

I de fremsatte forslag til realkreditlov og lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond forudsættes tolagsbelåningen opretholdt i uændret omfang.

5.3. Løsørepant

Ifølge tinglysningslovens § 37 har panthaverne, det vil sige realkreditinstitutter m.v., pant i landbrugsejendommen med maskiner, inventar, afgrøder og besætning. Dette gælder ikke kun stambesætningen, men f.eks. også smågrise, der er under opfedning med henblik på salg som torvegrise eller slagtesvinr Panthavernes pant i besætningen vedvarer, indtil besætningen udskilles ifølge en normal drift af ejendommen. Salg af smågrise til slagteriet i forbindelse med aftale om, at grisene skal forblive på ejendommen, indtil de kan leveres til slagtning, betragtes ikke som udskillelse ifølge normal drift, og grisene er derfor fortsat omfattet af pantet.

Tinglysningslovens § 37 gælder for besætninger på almindelige landbrugsejendomme, men muligvis ikke for besætninger på ejendomme uden nævneværdigt jordtilliggende, f.eks. svinefarme.

Tinglysningslovens § 37 giver kun panthavere pant i besætningen, hvis denne tilhører ejeren af den faste ejendom. Indkøbes der f.eks. grise med ejendomsforbehold, vil værditilvæksten under opfedningen imidlertid være omfattet af panthavernes pant. Grisene er således omfattet af panteretten, men med respekt af ejendomsforbehold for så vidt angår købesummen. For at et slagteri kan hævde sin ejendomsret til kontraktgrise, er det imidlertid nødvendigt, at de pågældende grise kan adskilles fra andre grise tilhørende pantsætter. Dette forudsætter en individualisering, hvilket i praksis betyder en mærkning.

Bl.a. problemerne ved individuel mærkning af kontraktgrise er anført som en hindring for slagteriernes deltagelse i finansiering af svineproduktion. Danske Slagterier har på den baggrund foreslået en ordning, der skal give slagterier og andre långivere fortrinspant i slagtesvinebesætninger svarende til principperne i lov om høstpant, hvor långiveren - ofte leverandøren af såsæd, kunstgødning m.m. - har fortrinsret i høsten forud for ejendomspanthavere.

En sådan ordning ville i givet fald kræve ændringer i tinglysningsloven. Ved vurderingen af det eventuelle behov for en sådan ændring skal det dog fremhæves, at der allerede inden for de gældende regler er mulighed for, at andre kreditgivere kan opnå særskilt pant i besætningen forud for f.eks. realkreditinstitutterne. Hvis der er tale om en landbrugsejendom i tinglysningslovens § 37's forstand, kan ordningen udformes på den måde, at panthaverne i ejendommen giver afkald på panteretten i besætningen, enten i form af et generelt afkald eller i form af et afkald til en bestemt efterstående panthaver, i dette tilfælde slagteriet. Slagteriet tinglyser herefter et ejerpantebrev i den faste ejendom. Dette pantebrev vil have 1. prioritets panteret i ejendommens besætning.

5.4. Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet de eksisterende lånetyper inden for realkreditten og finder, at der allerede er så mange muligheder med hensyn til valg imellem fast og variabel rente, forskellige afdrags-

profiler, konvertibilitet og inkonvertibilitet, at der ikke er grundlag for at pege på ændringer heri.

Det er udvalgets opfattelse, at indretningen af det fremtidige finansieringssystem i videst muligt omfang bør medvirke til at fremme jordbrugserhvervenes konsolidering.

Udvalget har på den baggrund overvejet spørgsmålet, om der skal indføres en højere grad af formålsbestemthed i landbrugets realkreditbelåningsmuligheder. Udvalget vil ikke afvise, at sådanne regler kan have en vis begrænsende indflydelse på landbrugets samlede låntagning, men finder, at den væsentligste effekt af en større formålsbestemthed vil være at flytte låntagningen fra realkreditsystemet til andre långivere. Regler om større formålsbestemthed i landbrugslångivningen vil også gå imod de generelle tendenser i realkreditbelåningen af erhvervsejendomme til at lade låneomfanget afhænge af låntagers og långivers vurdering af låneprojektet snarere end af detaljerede regler.

Udvalget finder imidlertid, at der bør sikres bedre overensstemmelse mellem lånenes løbetider og de finansierede aktivers levetider. I det gældende system er det typisk, at ydede lån har lange løbetider, normalt 30 år. De lange løbetider tilskynder ikke landmanden til at vurdere sine investeringsbeslutninger på et realistisk grundlag, og der er derfor risiko for, at der sker låntagning uden den fornødne rentabilitetsmæssige baggrund.

Udvalget er opmærksom på, at en udvikling i retning af bedre tilpassede løbetider under alle omstændigheder må forventes i realkreditsektoren i disse år i kraft af den stigende markedsorientering af institutternes virksomhed. Udvalget finder imidlertid, at denne udvikling bør understøttes ved, at der også sker en tilpasning af regelsættet.

Der kan peges på to modeller, efter hvilke lovgivningen kan understøtte udviklingen på dette område:

- Den første model går ud på, at de gældende regler om maksimalt 30 års løbetid suppleres med generelle regler om, at løbetiden på et lån skal fastsættes på baggrund af levetiden af det finansierede aktiv, samt ud fra hensynet til at belåningen af den enkelte ejendom ud fra en helhedsvurdering er forsvarlig.

- Den anden model går ud på at fastsætte konkrete regler i lovgivningen om løbetiden på lån afhængig af karakteren af det aktiv, der direkte finansieres af lånet, samt af lånets sikkerhedsmæssige placering.

Det er udvalgets opfattelse, at det ikke er hensigtsmæssigt eller i overensstemmelse med udviklingstendenserne i realkreditbelåningen af erhvervsejendomme at foretage en lovmæssig detailregulering af långivningen til jordbrugserhvervene. Udvalget må derfor afvise den anden model.

Udvalget foreslår, jf. den første model, at det pålægges institutterne at fastsætte løbetiden på ydede lån, således at løbetiden i videst muligt omfang afspejler de finansierede aktivers levetid og hensynet til, at belåningen af den enkelte ejendom ud fra en helhedsvurdering er forsvarlig. Disse krav stilles principielt i forbindelse med al realkreditbelåning af landbrugsejendomme. Udvalget foreslår dog, at kravene i særlig grad pålægges i forbindelse med den yderste og mest risikobetonede del af realkreditbelåningen, dvs. belåningen i 2.-laget. Bestemmelser herom foreslås derfor indsat i lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond samt i realkreditloven for så vidt angår tilfælde med enhedsprioritering. Dansk Landbrugs Realkreditfond vil ved administrationen heraf blive pålagt at iagttage dette dels ved indplacering af egne lån dels ved rykning for nye lån ydet af 1.-lagsinstitutterne.

6. Jordbrugslåneordningen

6.1. Beskrivelse af ordningen

Lovgrundlaget for ordningen er lov nr. 247 af 6. juni 1985 om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån m.fl. (finansieringsreform for landbruget) og lov nr. 133 af 19. marts 1986 om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån m.fl. (finansieringsreform for landbruget m.v.). Loven skal, jf. lov nr. 291 af 16. maj 1989, revideres i folketingsåret 1989-90.

Siden april 1986 har der kunnet ydes jordbrugslån med og uden afdragsbidrag. Jordbrugslån uden afdragsbidrag ydes uanset låneformål, mens jordbrugslån med afdragsbidrag ydes efter særlige regler til investeringer, førstegangsetablering, køb af supplerings-jord og omprioritering.

Jordbrugslån ydes som stående lån og som serielån. De stående lån skal sikkerhedsmæssigt placeres inden for 25 pct. af ejendommens vurdering, mens serielånene skal placeres inden for 50 pct. Vurdering til værdiansættelse og låneudmåling foretages af realkreditinstituttet. I grundlaget for ejendommens vurdering indgår den kontante værdi af den faste ejendom, inventar og besætning.

Jordbrugslånene ydes som kontantlån på basis af salg af inkonvertible obligationer med en påtrykt rente på 2,5 pct. Ved første termin betales ikke afdrag. Uanset om lånene ydes som stående lån eller som serielån, finansieres de ved realkreditinstituttets salg af obligationer i den samme serie. Lånets restgæld reguleres halvårligt efter udviklingen i nettoprisindekset. Den maksimale løbetid er 30 år, idet lånene dog forfalder ved ejerskifte herunder delvist ved anpartsoverdragelse mellem medejere. Der er mulighed for refinansiering ved optagelse af nye jordbrugslån med samme prioritetsstilling.

Generelt vil efterstående panthavere skulle give deres accept ved indplacering af jordbrugslån i prioritetsrækkefølgen.

Jordbrugslån ydes af både de tre enhedsprioriteringsinstitutter og Dansk Landbrugs Realkreditfond. De tre enhedsprioriteringsinstitutter kan i forbindelse med ydelse af jordbrugslån yde lån op til en lånegrænse på 70 pct. af ejendommens værdi. Betingelserne herfor er, at inventar- og besætningsværdien i vurderingen højst indgår med 50 pct. af værdien af ejendommens jord og bygninger, og at jordbrugslånet udgør mindst 20 pct. af ejendommens værdi dog maksimalt 1,5 mill, kr., men mindst 59.000 kr.

Jordbrugslån med afdragsbidrag
Ved ydelse af jordbrugslån med afdragsbidrag reguleres lånets hovedstol og restgæld i de første 15 år af lånets løbetid kun med 70 pct. af den halvårlige procentvise stigning i nettoprisindekset, mens de resterende 30 pct. (afdragsbidraget) udredes af statskassen. Ved faldende nettoprisindeks reguleres med hele faldet i nettoprisindekset. Afdragsbidraget er ikke skattepligtigt. Afdragsbidraget betales løbende af staten til de långivende realkreditinstitutter og indgår i udtrækningen af obligationer.

Jordbrugslån med afdragsbidrag til investeringer, herunder nybyggeri, om- og tilbygning samt vedligeholdelse
Jordbrugslån med afdragsbidrag kan ydes til investeringer i driftsbygninger, installationer og inventar. Desuden kan lån med afdragsbidrag ydes til investeringer i grundforbedring, herunder til vandingsanlæg, bortset fra de dele af anlægget, der ikke nedgraves i jorden eller på anden måde bringes i varig fast forbindelse med ejendommen, og bortset fra udgiften til anskaffelse af motor og pumpe.

Investeringer i maskiner og besætning er ikke omfattet, og desuden kan jordbrugslån med afdragsbidrag ikke ydes til investeringer i beboelsesbygninger.

Herudover gælder følgende begrænsninger med hensyn til låneberettigede investeringer:

Investeringer i malkekvægsektoren: **Investeringen må højst bringe** antallet af årskøer op på 40 pr. heltidsbeskæftiget og højst 40 årskøer pr. bedrift. Bliver antallet af årskøer som følge af investeringen højere end disse grænser, kan der ikke ydes jordbrugslån med afdragsbidrag til den pågældende investering.

Er der tale om investeringer i malkekvægsektoren, der er omfattet af et tilsagn i henhold til loven om støtte til modernisering af jordbrugsbedrifter (moderniseringsloven) eller loven om støtte til forbedring af strukturen og effektiviteten i jordbruget (forbedringsloven), kan der uanset ovenstående begrænsning ydes lån, hvis antallet af malkekøer ikke bringes op på mere end 40 køer pr. heltidsbeskæftiget og mere end 60 køer pr. bedrift, eller i tilfælde, hvor der på bedriften er over 1,5 heltidsbeskæftiget, højst sker en forøgelse af antallet af malkekøer med 15 pct. Er der tale om investeringer, der ikke medfører en kapacitetsudvidelse (flere årskøer), kan der ydes jordbrugslån med afdragsbidrag, uanset om antallet af årskøer overstiger 40/60.

For at der kan ydes jordbrugslån med afdragsbidrag, skal der desuden foreligge tilsagn om tildeling af den fornødne basisandel (mælkekvote), hvis investeringen medfører en forøgelse af produktionskapaciteten.

Investeringer i svinesektoren: Jordbrugslån med afdragsbidrag kan kun ydes til den del af en investering, der bringer antallet af slagtesvinepladser op på 300 pr. bedrift. Hvis antallet af pladser efter investeringen vil overstige 800, kan der ikke ydes støtte til nogen del af investeringen i svinesektoren. En plads til en årsso svarer til 6,5 slagtesvinepladser. Er der tale om en investering, der ikke medfører en kapacitetsudvidelse (flere staldpladser), finder disse grænser på 300 (800) slagtesvinepladser ikke anvendelse.

Lån til investeringer i svinesektoren er endvidere betinget af, at mindst 35 pct. af det foder, som svinene forbruger, efter investeringens gennemførelse kan avles på bedriften.

Investeringer i æg- og fjerkræsektoren: **Som hovedregel kan der ikke** ydes jordbrugslån med afdragsbidrag til investeringer inden for æg- og fjerkræsektoren. Dette gælder dog ikke investeringer, der er en nødvendig følge af forpligtelser eller krav, som offentlige myndigheder har pålagt med henblik på miljøbeskyttelse og -forbedring, når disse investeringer ikke medfører en udvidelse af produktionen.

Tilskud efter anden lovgivning: Jordbrugslån med afdragsbidrag kan som hovedregel ikke ydes til investeringer, hvortil der er søgt eller vil blive søgt tilskud efter anden lovgivning.

Uanset ovenstående hovedregel kan der dog ydes jordbrugslån med afdragsbidrag til en investering, hvortil der er meddelt tilsagn om tilskud efter forbedringsloven, eller efter moderniseringsloven. Der kan dog kun ydes jordbrugslån til den del af investeringen, der omfatter investeringer i opførelse, om- eller tilbygning af avlsbygninger, flytning af avlsbygninger i offentlighedens interesse samt grundforbedring. Ved investeringer i avlsbygninger forstås i dette tilfælde kun investeringer, som er afskrivningsberettigede efter §§ 18 og 19 i lov om skattemæssige afskrivninger.

Særlig begrænsning af lånebeløbet: **Jordbrugslån med afdragsbidrag** til investeringer kan inden for en periode på 6 år ikke ydes med et beløb, der overstiger 530.499 kr. pr. heltidsbeskæftiget (på bedriften) å 1800 timer årligt og et samlet beløb på 1.060.998 kr. pr. bedrift.

Har låntager efter 30. september 1985 gennemført en investering på bedriften, hvortil der er modtaget tilsagn om tilskud efter anden lovgivning, skal summen af disse investeringer trækkes fra den beregnede særlige begrænsning af lånebeløbet (530.499/1.060.998 kr.). Det er kun den tilskudsberettigede del af en investering, der medfører fradrag.

Har ansøger f.eks. en bedrift med 2 heltidsbeskæftigede, er lånegrænsen 1.060.998 kr. Har ansøger f.eks. i 1986 modtaget tilsagn om tilskud til en anden investering, f.eks. miljøinvestering, på eksempelvis 300.000 kr., reduceres lånegrænsen til 760.998 kr. Har ansøger i et andet eksempel modtaget tilsagn efter forbedringsloven til den samme investering, som der søges jordbrugslån med afdragsbidrag til, reduceres lånegrænsen ikke.

Det skal understreges, at såvel jordbrugslån med afdragsbidrag som andet tilsagn om tilskud efter anden lovgivning til andre investeringer tilsvarende begrænser muligheden for at få tilsagn om tilskud efter forbedringsloven, medmindre de pågældende andre investeringer vedrører avlsbygninger, miljøinvesteringer eller grundforbedring. I disse sidste tilfælde begrænses muligheden for at få tilsagn om tilskud efter forbedringsloven ikke.

Jordbrugslån med afdragsbidrag til førstegangsetablering

Jordbrugslån med afdragsbidrag kan ydes til en ansøger, som før-

ste gang erhverver en bevaringsværdig jordbrugsbedrift. Hvis ansøger tidligere har ejet en bevaringsværdig bedrift, kan der ikke ydes jordbrugslån med afdragsbidrag i forbindelse med køb af ejendommen.

Den erhvervede ejendom skal udover at skønnes at udgøre en bevaringsværdig driftsenhed have en ejendomsværdi, der overstiger den i § 13 i Landbrugsministeriets bekendtgørelse nr. 424 af 1. juli 1986 af lov om landbrugsejendomme regulerede beløbsgrænse. Efter de i ovennævnte lov gældende regler skulle ejendomsvurderingen (excl. stuehusets værdi) pr. 1. januar 1989 overstige 533.000 kr. Beløbsgrænse og begrebet bevaringsværdig driftsenhed er ophævet ved lov nr. 381 af 7. juni 1989 om ændring af lov om landbrugsejendomme m.m.

Desuden skal bedriften under hensyn til areal, bonitet, arrondering og bygningsforhold kunne danne grundlag for erhvervsmæssig heltids- eller deltidsbaseret jordbrugsdrift. Hobbypræget drift, hundekennel, hestepension o. lign. giver ikke mulighed for optagelse af jordbrugslån med afdragsbidrag.

Jordbrugslån med afdragsbidrag til køb af suppleringsjord
Jordbrugslån med afdragsbidrag kan ydes til køb af jordarealer med henblik på en matrikulær sammenlægning af arealerne med en jordbrugsbedrift. Køb af ejendom nr. 2 til samdrift, men ikke til sammenlægning, er ikke omfattet. Købes ejendom nr. 2 til sammenlægning kan kun jordarealerne (ikke bygningslodden) indgå i udmålingsgrundlaget for jordbrugslånet med afdragsbidrag.

Jordbrugslån med afdragsbidrag til omprioritering
Lån med afdragsbidrag til omprioritering forudsætter opfyldelse af en række kriterier, der er forskellige for ældre og andre ansøgere, idet kravene til ældre ansøgere ("sølvbryllupslandmænd") som hovedregel er lempeligere end for andre. Ældre ansøgere kan dog vælge efter hvilket regelsæt, de vil søge statsstøtte.

Der kan ikke ydes lån med afdragsbidrag til indfrielse af jordbrugslån med afdragsbidrag, og der stilles krav til alder, gæld, indkomst, ejerskab, arbejdsindsats på og uden for bedriften samt privatforbrug.

Ansøgere over 55 år skal for at opnå afdragsbidrag have en gæld på over 50 pct. af de samlede aktiver i henhold til seneste skatte-

mæssige status, i de sidste 3 afsluttede regnskabsår have en gennemsnitlig indkomst på ikke over 60 pct. af den for disse år fastsatte referenceindkomst (i 1989 193.000 kr.), og husstanden må ikke have et privatforbrug, der overstiger 80 pct. af grænsen i § 28, stk. 4 i Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 555 af 16. september 1988 om påligning af indkomst-og formueskat til staten (ligningsloven). Privatforbrugsgrænsen udgør i 1988 126.500 kr. Det bemærkes, at § 28 i ligningsloven er ophævet ved lov nr. 388 af 7. juni 1989 om ændring af forskellige skattelove (Anparter). Ophævelsen af § 28 har virkning fra og med indkomståret 1989. Udover ovennævnte betingelser skal husstanden udføre mindst 2/3 af det nødvendige arbejde på bedriften og må maksimalt arbejde 500 timer uden for bedriften.

For *andre ansøgere* skal gælden udgøre mindst 60 pct. af aktiverne, indkomsten må ikke overstige 60 pct. af referenceindkomsten (som for ældre landmænd) og privatforbruget ikke overstige ligningslovens grænse, jf. ovenfor. Endvidere skal ansøgeren have jordbrug som hovederhverv, eller der skal på bedriften finde en sådan jordbrugsmæssig produktion sted, at der hertil kræves en arbejdsindsats af ansøger og dennes husstand på mindst 1200 timer årligt. For at jordbrug kan anses som hovederhverv kræves, at ansøger anvender mere end halvdelen af sin samlede arbejdstid på bedriften, og at mindst halvdelen af ansøgers samlede indkomst hidrører fra bedriften.

Ydes der i medfør af anden lovgivning tilskud til lån, som indfries med jordbrugslån med afdragsbidrag, bortfalder sådanne tilskud.

6.2. Udnyttelsen af ordningen

I perioden 1986-1988 er der i alt udbetalt jordbrugslån med en samlet hovedstol på ca. 4,7 mia. kr., hvoraf ca. 1/3 er ydet som jordbrugslån med afdragsbidrag. Det samlede omfang varierer dog noget over perioden. Således blev der i 1986 udbetalt jordbrugslån med en samlet hovedstol på ca. 1,6 mia. kr. I 1987 øgedes dette til 2,2 mia. kr., men faldt igen i 1988 til knap 1 mia. kr., heraf 0,3 mia. kr. med afdragsbidrag (489 lån) og 0,7 mia. kr. uden afdragsbidrag (1536 lån). I 1989 er der frem til den 31. august ydet lån med en hovedstol på knap 325 mill. kr.

De i perioden samlede udbetalte jordbrugslån med afdragsbidrag, i alt ca. 1,6 mia. kr., fordeler sig stort set ligeligt mellem stående lån og serielån. Det gennemsnitlige jordbrugslån med afdragsbidrag udgjorde 556.000 kr.

De samlede udbetalte jordbrugslån uden afdragsbidrag, i alt ca. 3,1 mia. kr., fordeler sig med ca. 1,3 mia. kr. som stående lån og 1,8 mia. kr. som serielån. Det gennemsnitlige jordbrugslån uden afdragsbidrag udgjorde 487.000 kr.

Tabel 6.1. Udbetalte jordbrugslån **1986-1988**

	Med afdragsbidrag		Uden afdragsbidrag	
	Stående	Serie	Stående	Serie
Antal lån	1.429	1.413	2.561	3.878
Hovedstol, mill.kr.	855,7	723,2	1.335,8	1.798,6
Gns. hovedstol, kr.	598.838	511.795	521.580	463.795

Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

Tabel 6.2. Udbetalte jordbrugslån

	1986	1987	1988	1/1-31/8 1989
Med afdragsbidrag:				
Antal lån	1.006	1.347	489	141
Hovedstol, mill.kr.	556,7	751,0	271,1	89,5
Gns. hovedstol, kr.	553.414	557.559	554.476	634.752
Uden afdragsbidrag:				
Antal lån	1.974	2.929	1.536	533
Hovedstol, mill.kr.	997,8	1.456,0	679,6	233,3
Gns. hovedstol, kr.	505.453	497.437	442.453	437.711

Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

Tabel 6.3. Jordbrugslånenes fordeling på låneform ål **1986-1988**

Antal lån	Bygnings-investering	Køb af suppleringsjord	1. gangs-etablering	Omprioritering	I alt
Med afdragsbidrag:					
Stående lån	162	60	87	998	1307
Serielån	193	51	98	969	1311
I alt	355	111	185	1967	2618
Uden afdragsbidrag:					
Stående lån	274	21	56	1334	1685
Serielån	710	49	173	2292	3224
I alt	984	70	229	3626	4909
Tilsammen	1339	181	414	5593	7527

Anm.: Antallet af lån i tabellen afviger fra det i tabel 6.1. og 6.2. viste, idet tabellen kun omfatter lån, hvor låneformålet er oplyst i realkreditinstitutternes indberetning.
Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

Som det fremgår af tabel 6.3., har der været optaget jordbrugslån med afdragsbidrag til bygningsinvesteringer m.v. i et omfang af ca. 14 pct. af det totale antal udbetalte jordbrugslån med afdragsbidrag. 4 pct. blev optaget til køb af suppleringsjord, 7 pct. til førstegangsetablering og 75 pct. til omprioritering.

Den tilsvarende andel udgjorde for jordbrugslån uden afdragsbidrag ca. 20 pct. til bygningsinvesteringer m.v., 1 pct. til køb af suppleringsjord, 5 pct. til køb af ejendom og ca. 74 pct. til omprioritering.

Statens udgifter til afdragsbidrag var i 1986 på ca. 0,3 mill, kr., i 1987 på ca. 1,8 mill. kr. og i 1988 på ca. 21,8 mill. kr. Udgiften forventes i finansåret 1989 at blive på ca. 29 mill. kr.

Såfremt jordbrugslån med afdragsbidrag optages i et omfang på ca. 200 mill. kr. årligt, forventes udgiften til afdragsbidrag ved uændret inflation at stige med 3 mill. kr. pr. år.

6.3. Udvalgets overvejelser[1])

Som det fremgår af tabel 6.2., er der i 1988 sket et generelt kraftigt fald i antallet af udbetalte jordbrugslån. Faldet satte ind i sommeren 1988, og siden da har tilgangen af nye jordbrugslån ligget på et meget lavt niveau. Det samlede omfang af jordbrugslån uden afdragsbidrag har været ca. dobbelt så stort som omfanget af jordbrugslån med afdragsbidrag.

På denne baggrund har udvalget overvejet jordbrugslåneordningens fremtid.

Afdragsbidragsordningen har som anført kun været anvendt i mindre omfang og næsten udelukkende i forbindelse med omprioritering, og det spørgsmål kan rejses, om man ikke snarere bør støtte den aktivitet, der ligger bag låneoptagelsen, end at aktiviteten bliver støttet i kraft af, at den finansieres med en bestemt type lån.

Investeringer og førstegangsetablering kan således i stedet støttes gennem de i forvejen eksisterende tilskudsordninger, f.eks. forbedringsordningen og yngre jordbrugerordningen. Endvidere synes behovet for omprioritering at være stærkt faldende, hvilket formentlig skyldes, at de grupper af landmænd, som oprindelig havde behov for at omlægge gæld, bl.a. de såkaldte "sølvbryllupslandmænd", har foretaget omlægningen, er i færd med at omlægge gæld efter refinansieringsordningen eller har solgt bedriften.

Med hensyn til afdragsbidrag til lån, der anvendes til investering og førstegangsetablering, er der tale om et tilskud, der rækker ud over de tilfælde, hvor der i henhold til de specifikke tilskudsordninger ydes tilskud til bestemte økonomiske aktiviteter.

Det er således udvalgets opfattelse, at der ikke er behov for at fortsætte ordningen med jordbrugslån med afdragsbidrag. Landbrugsorganisationernes repræsentanter i udvalget finder, at de budgetterede udgifter til afdragsbidrag kan anvendes mere målrettet, f.eks. til medfinansiering af en ophørsordning.

Jordbrugslån uden afdragsbidrag har derimod tiltrukket sig en vis interesse, hvorfor udvalget finder, at jordbrugslån uden afdragsbidrag fortsat skal være en lånetype, som kan tilbydes landbruget.

1) Udvalgets overvejelser vedrører ikke jordbrugslån under refinansieringsordningen.

Erfaringen med jordbrugslåneordningen giver dog udvalget anledning til at foreslå en række ændringer af de gældende regler.

Det foreslås, at den øvre grænse for ydelse af jordbrugslån på 1,5 mill. kr. pr. ejendom fjernes. Der foreslås ikke ændringer i den nedre grænse, der i øjeblikket udgør 59.000 kr.

Det foreslås, at køber ved ejerskifte kan overtage et i ejendommen indestående jordbrugslån. Dette vil dog kun kunne gælde for fremtidigt optagne jordbrugslån.

Det foreslås, at institutterne ud over 30-årige jordbrugslån tilbyder 10-årige jordbrugslån.

Det foreslås, at der skabes mulighed for at yde 10-årige seriejordbrugslån, der amortiseres som 30-årige indekslån, men hvor restgælden forfalder efter 10 år og med mulighed for, at jordbrugslånet kan refinansieres med et realkreditlån med en maksimal løbetid på 20 år og med bevarelse af prioritetsstillingen, samt at der skabes mulighed for at yde 10-årige stående jordbrugslån med tilsvarende refinansieringsmuligheder. Disse 10-årige seriejordbrugslån og stående jordbrugslån svarer til, hvad der er gennemført i forbindelse med refinansieringsordningen.

Udvalget har på baggrund af et forslag fra Dansk Landbrugs Realkreditfond, Kreditforeningen Danmark, Nykredit, Dansk Erhvervsgartnerforening, Danske Husmandsforeninger og De danske Landboforeninger drøftet mulighederne for tillægsbelåning af landbrugsejendomme, hvori der allerede er optaget jordbrugslån og enhedslån.

Efter de gældende regler forudsætter genbelåning med enhedslån, at der samtidig ydes et jordbrugslån, der honorerer visse krav til størrelse og sikkerhedsmæssig placering. Hertil kommer, at det ved introduktionen af enhedslån i 1980 var en klar forudsætning, at enhedslån uanset ejendomskategori og låneformål ikke skulle kunne rykke tilbage for senere optagne lån.

Enhedsprioriteringsinstitutterne vil derfor i visse tilfælde være afskåret fra, uden samtidig indfrielse, at genbelåne landbrugsejendomme, der allerede er enhedsbelånt. Mulighederne for yderligere belåning forudsætter derfor en værdistigning af tilstrækkelig størrelse, afhængig af det oprindelige jordbrugslåns størrelse og af, om

der er foretaget maksimal enhedsbelåning. Belåning vil dog altid kunne ske i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af eksisterende lån eller ved at låne i Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Da det ikke kan udelukkes, at låntagere har optaget jordbrugslån og enhedslån på baggrund af forventninger om adgang til fri tillægsbelåning i enhedsprioriteringsinstitutterne, har udvalget fundet, at det som en særlig ordning for de ca. 5.000 låntagere, der på nuværende tidspunkt har optaget jordbrugslån og enhedslån, tillades, at allerede udbetalte enhedslån rykker for nye basislån, herunder jordbrugslån. Det forudsættes herved, at den samlede belåning efter rykningen holdes inden for 70 pct. af ejendommens værdi på genbelåningstidspunktet.

Udvalget finder ikke, at rykningstilladelsen skal gælde for fremtidige førstegangsbelåninger med jordbrugslån og enhedslån. Dette bør derfor udtrykkeligt præciseres over for kommende låntagere.

7. Yngre jordbruger-ordningen

7.1. Beskrivelse af ordningen

Den gældende ordning med statsgaranti og rentetilskud ved udlån til yngre jordbrugere blev gennemført i 1985, jf. lov nr. 150 af 17. april 1985.

Støtte til yngre landmænds etablering blev oprindeligt indført i 1967. I 1976 blev ordningen udvidet til også at omfatte gartneri, planteskoledrift og frugtavl.

Formålet med ordningen er at forbedre unge jordbrugeres mulighed for at etablere sig som selvstændige og generelt at forbedre produktiviteten i jordbruget. Dette formål tilgodeses ved at stille billig kapital til rådighed for unge jordbrugere, der etablerer sig.

Efter den gældende ordning ydes støtten i form af statsgaranti for et yderligt placeret realkreditlån og betaling af ydelserne på lånet i de første 5 år. Under de tidligere ordninger kunne der ydes statslån til nedsat rente og ydelsesfrihed i de første 5 år.

Betingelser for at opnå støtte
Efter den gældende ordning er der følgende betingelser for at opnå støtte:

- Ansøgeren skal være under 40 år.

- Ansøgeren skal etablere sig for første gang.

- Ansøgeren skal tage jordbrug som hovederhverv. Kravet indebærer, at mere end halvdelen af arbejdstiden skal anvendes ved selvstændigt jordbrug, og at mindst halvdelen af den samlede indkomst hidrører herfra.

- Ansøgeren skal opfylde et uddannelseskrav.

- Ansøgeren skal drive bedriften for egen regning og risiko.

- Ansøgeren skal tage fast bopæl på bedriften senest 6 måneder efter overtagelsen.

Støtteform
Støtten ydes i form af 100 pct. statsgaranti for lån, optaget i Dansk Landbrugs Realkreditfond. Staten betaler terminsydelsen de første 10 halvårsterminer. Lånene ydes som 20-årige annuitetslån på kontantlånsbasis. Låntager beskattes af støttebetalingerne, men kan fratrække renter og administrationspræmie i den skattepligtige indkomst.

Det statsgaranterede låns størrelse beregnes som en andel af bedriftens kontante handelsværdi, dog højst af en handelsværdi på 1 mill. kr. Denne andel varierer med renteniveauet og udgjorde i september 1989 21,5 pct. svarende til et maksimalt lån på 215.000 kr.

Der er mulighed for forhøjet lån i tilfælde, hvor 2 eller flere sammen etablerer sig på en jordbrugsbedrift. Lånene udmåles efter følgende skala:

Antal erhververe	*Maks. handelsværdi* (mill. kr.)
1	1,0
2	1,8
3	2,5
4	3,1
5	3,6

Det statsgaranterede lån skal sikres ved oprykkende panteret i ejendommen inden for 90 pct. af handelsværdien med tillæg af lånet. Dette medfører, at for ejendomme med en handelsværdi over ca. 2 mill. kr. vil lånet blive placeret inden for 100 pct. af ejendommens handelsværdi.

Der er mulighed for at give supplerende lån til køb af tillægsjord, anden landbrugsejendom til sammenlægning eller samdrift og til

køb af anden jordbrugsbedrift efter salg af den første ejendom. Dette kan gives i tilfælde, hvor maksimalt lån ikke tidligere er optaget.

Støtteelementet ved en markedsrente på 10 pct. udgør ca. 46 pct. af lånebeløbet.

7.2. Udnyttelse af ordningen

I alt blev der efter den tidligere YJ-ordning i perioden 1967-1985 ydet YJ-lån til godt 16.800 jordbrugere. Målt i 1983/84-kroner er der udlån på i alt 3,64 mia. kr. svarende til ca. 216.000 kr. pr. lån. Sættes antallet af lån i forhold til ejendomsomsætningen, er der i nævnte periode ydet støtte til op mod 20 pct. af samtlige omsatte ejendomme over 5 ha.

Tabel 7.1. Udlån og ydelsestilskud til yngre jordbrugere

År	Antal ansøgninger	Antal lånetilbud	Statsgaranti for lån[1]	Ydelsestilskud	Gns. lån pr. lånetilbud[2]	i forhold til oms. ejd.
			mill. kr.		1.000 kr.	pct.
1985	596	449	57,7	0,3	71fi4	8
1986	885	815	154,9	12,1		13
1987	653	648	126,5	30,6	225,4	12
1988	559	508	99,4	46,7	221,9	13
I alt	2.693	2.420	438,5	89,7	220,0	13

1) P.g.a. en tidsfrist fra lånetilbud til accept af lån er antal lånetilbud ikke sammenlignelige med ydet garanti i året.
2) De gennemsnitlige lånetilbud er beregnet på grundlag af ansøgninger, hvor én erhverver køber en hel ejendom.

Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

Fra starten af den gældende ordning i 1985 og til og med 1988 er der afgivet i alt 2.420 lånetilbud. De støttede ejendommes andel af omsatte ejendomme faldt i denne periode til ca. 13 pct. Statens garantiforpligtelse beløb sig ved udgangen af 1988 til ca. 440 mill, kr.

Tabel 7.2.-7.4. viser en række oplysninger om ansøgerne af YJ-lån under den gældende ordning. Grundlaget for tabellerne er YJ-ansøgningsmaterialet. Data vedrørende produktionsstrukturen og produktionsresultater er baseret på oplysninger i indsendte budgetter og produktionsplaner. Der er kun anført oplysninger for YJ-bedrifter i landbrug. Herudover er der et mindre antal YJ-bedrifter blandt gartneri, frugtavl og pelsdyravl.

Tabel 7.2. Landbrug med YJ-støtte. Enkeltpersoners erhvervelse af en hel jordbrugsbedrift (§2-sager), gns. kr. pr. bedrift

	Familiehandel	Fri handel
1985/86		
Antal	383	508
Lån	215.940	216.795
Købesum	1.901.942	1.952.403
Ejd.værdi	1.319.075	1.433.909
Grundværdi	534.344	358.962
Købesum/ejd.værdi (pct.)	144	136
Lån/købesum (pct.)	11	11
1987		
Antal	173	236
Lån	224.809	225.915
Købesum	2.249.913	2.067.859
Ejd.værdi	1.769.734	1.787.750
Grundværdi	471.136	429.023
Købesum/ejd.værdi (pct.)	127	115
Lån/købesum (pct.)	10	11
1988		
Antal	118	191
Lån	221.153	222.508
Købesum	2.092.325	2.099.319
Ejd.værdi	1.956.380	2.353.984
Grundværdi	479.162	539.207
Købesum/ejd.værdi (pct.)	107	99
Lån/købesum (pct.)	11	11

Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

I tabel 7.2. er vist en række oplysninger om YJ-bedrifterne fordelt efter, om etableringen sker ved familiehandel eller ved fri handel.

Der er kun medtaget sager, hvor der er én erhverver, der køber en hel ejendom. Familiehandelspriser er gennemgående højere end priserne i fri handel. Dette kan skyldes, at der medfølger mere løsøre og besætning i familiehandler end i fri handel. Det ses endvidere, at købesummerne og den offentlige ejendomsværdi i perioden 1985-1988 har nærmet sig hinanden. Lånene udgør i gennemsnit ca. 11 pct. af købsprisen i hele perioden.

Tabel 7.3. Landbrug med YJ-støtte, driftstekniske oplysninger

	1985/86			1987			1988		
	§ 2	§ 11	§ 12	§ 2	§ 11	§ 12	§ 2	§ 11	§ 12
Antal bedrifter	891	248	17	409	131	5	309	100	9
Ha.pr.bedrift	44	58	53	46	64	65	45	60	57
Malkekøer	19	29	24	27	36	68	26	36	41
Andet kvæg	8	13	10	8	14	13	8	12	16
Søer	23	25	12	20	22	0	24	33	31
Prod.slagtesvin	320	413	252	416	437	624	361	466	181
Etableringsalder	26,9	28,8	27,4	27,2	29,4	27,6	27,8	29,5	27,0
Gns.arbejdsforbrug[1][2])	2753	3858	3778	2870	4226	5604	2952	4202	4860
Brugers arbejdsforbrug[2])	2230	2301	2109	2197	2569	1755	2271	2299	2220

Anm: *§ 2-lån* er fuldt lån til én jordbrugers køb af en hel jordbrugsbedrift. *§ 11-lån* er forholdsmæssigt lån til køb af en anpart af en jordbrugsbedrift. Anparten skal være på mindst 50 pct. *§ 12-lån* er forhøjede lån, hvor flere i fællesskab køber en jordbrugsbedrift.

1) På bedriften.
2) Timer.
Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

I tabel 7.3. er YJ-lån til landbrug fordelt efter lånetype. § 2-lån er det mest almindelige, men der er også tale om en meget betydelig anvendelse af § 11 lån (forholdsmæssigt lån til køb af en anpart i en ejendom). Anvendelse af § 12-lån (forhøjet lån, hvor flere i fællesskab køber en ejendom) har et meget begrænset omfang.

§ 12-lån benyttes overvejende af ægtepar eller samlevende, hvorimod andre fællesskaber stort set ikke benytter denne mulighed. Muligheden for at optage supplerende lån til køb af tillægsjord m.v. anvendes stort set ikke. Dette skyldes især, at det kun er et fåtal af sager, hvor der ikke udmåles maksimalt lån ved første erhvervelse.

Tabel 7.3. viser endvidere den gennemsnitlige besætningsstruktur på YJ-ejendomme. Der er ikke nogle sikre tendenser med hensyn til besætnings- og ejendomsstørrelse i de tre år. Den gennemsnitlige etableringsalder er stigende fra 26,9 år i 1985 til 27,8 år i 1988 for § 2-erhvervelser. Der er antagelig en sammenhæng mellem det faldende antal YJ-lån og den stigende etableringsalder.

Brugers gennemsnitlige arbejdsindsats på bedriften udgør 2200-2300 timer om året.

Tabel 7.4. Landbrug med YJ-støtte, driftsøkonomiske oplysninger, gns. kr. pr. bedrift

	1985/86			1987			1988		
	§ 2	§ 11	§ 12	§ 2	§ 11	§ 12	§ 2	§ 11	§ 12
Dækningsbidrag	469.911	641.974	521.876	540.352	677.262	936.700	551.851	700.165	653.800
Lønningsevne	105.911	191.823	130.469	106.290	194.272	335.655	115.387	196.348	204.977
Lønudgifter	23.366	47.185	12.706	30.623	54.523	48.000	29.372	54.993	27.556
Indtjening	82.923	143.211	118.351	76.574	139.750	287.455	85.627	145.125	177.422
Lønindtægt, bruger udenfor bedriften	17.827	8.308	5.882	20.459	7.542	12.000	16.564	2.140	0
Andel med brugerindtægt, pct.	24	11	12	26	14	20	21	4	0
Ægtefælleindkomst	45.500	36.299	5.882	52.626	42.031	0	51.405	38.200	0
Andel med ægtefælleindk., pct.	43	35	6	45	38	0	41	31	0
Lønningsevne kr. pr. time	38,47	49,72	34,53	37,03	45,97	59,90	39,09	46,73	42,18

Anm: Oplysningerne i tabellen er budgettal som oplyst i ansøgningerne.
Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

I tabel 7.4. vises en række driftsøkonomiske oplysninger for YJ-bedrifterne. De økonomiske resultater i § 2-etableringerne er væsentlig ringere end i § 11-etableringerne. Dette kan bl.a. skyldes, at der i § 11-etableringerne er tale om bedrifter, hvor der allerede er en løbende produktion, hvorimod der i § 2-etableringerne kan være tale om, at der først skal etableres en produktion.

Det fremgår, at indtægter udefra er af væsentlig betydning for det samlede økonomiske resultat. Ægtefælleindkomst forekommer således på 41-45 pct. af bedrifterne, når der er tale om § 2-etableringer.

Den på basis af ansøgningsmaterialet opgjorte lønningsevne pr. time kan sammenholdes med den lønningsevne, som Statens Jordbrugsøkonomiske Institut opgør på grundlag af regnskaber for heltidsbrug. Efter denne statistik udgjorde lønningsevnen for alle bedrifter i 1986/87 60 kr. pr. time og i 1987/88 49 kr. pr. time. De tilsvarende lønningsevner for landmænd under 35 år udgjorde 72 kr. pr. time og 61 kr. pr. time.

Lønningsevnen på de i tabel 7.4. undersøgte bedrifter ligger således lavere end tallene i regnskabsstatistikken, men tendensen i tallene er den samme, når man ser på udviklingen mellem de enkelte størrelser landbrug.

7.3. Vurdering af ordningens effekt[1])

YJ-ordningens effekt må vurderes i relation til de særlige problemer, som knytter sig til etablering som selvstændig landmand. Det drejer sig først og fremmest om lånerentens højde samt virkningen af specialiseringen og udviklingen i retning af større produktionsenheder.

Ud fra en teoretisk synsvinkel skulle ejendomsprisen være tilpasset det danske renteniveau. Rentens indflydelse på ejendomsprisen er imidlertid kompleks, idet dens virkning ikke kan ses uafhængigt af inflationsforventning og beskatning. Samspillet mellem disse faktorer medfører, at de reelle låneomkostninger ikke blot varierer over tid, men også kan være forskellige for forskellige låntagere og endog variere for den enkelte låntager afhængig af dennes

1) Kilden til dette afsnit er Rapport nr. 42 fra Statens Jordbrugsøkonomiske Institut: Struktur- og kriseordninger på landbrugsområdet.

dispositioner. Problemerne for den etablerende landmand kan i et vist omfang føres tilbage til disse forhold, som har gjort det vanskeligt for købere med lille egenkapital at konkurrere på ejendomsmarkedet.

Den første forudsætning for at kunne finansiere et ejendomskøb er, at bedriften giver et afkast, som kan forrente den lånte kapital. Taget som gennemsnit for årene 1982/83 til 1986/87 har heltidslandmænd under 35 år opnået ca. 6 pct. forrentning af landbrugskapitalen, hvilket er omkring 2 procentpoints højere end gennemsnittet for alle heltidslandmænd.

Tages dette som norm for, hvad yngre landmænd kan opnå ved køb af landbrug, kan problemerne omkring finansiering illustreres ved tallene i tabel 7.5., der viser forrentningsafkastet og den reale lånerente efter skat i 1978. Billedet vil variere lidt fra år til år afhængig af rente- og inflationsniveauet, men tallene kan i det væsentlige tages som udtryk for situationen i 70'erne.

Betragtningen bygger på, at ejendomsprisen følger inflationen, således at landmanden - ud over det løbende kapitalafkast - opnår fuld inflationsdækning for sin investering. Ejendomsprisen har imidlertid svinget stærkt over de seneste tiår, hvilket i perioder har medført betydelige kapitalgevinster og -tab. For landmænd, som etablerede sig i sidste halvdel af 70'erne, har der således været reale tab på den faste ejendom, mens landmænd, som købte ejendom i 60'erne har haft positive kapitalgevinster. Det samme gælder landmænd, som etablerede sig under landbrugskrisen i begyndelsen af 80'erne.

Tabel 7.5. Realt kapitalafkast i landbruget sammenlignet med real lånerente

Marginalskat	Forrentningsafkast i landbruget[1])	1978 Traditionelt[2])	1987 Traditionelt[3])	1987 Indeks lån[4])
	pct			
0 pct. skat	6,0	7,3	7,2	4,0
50 pct. skat	3,0	0,9	1,9	2,0
68 pct. skat	1,9[5])	3,9	0,5[5])	1,2[5])

1) Svarer til den gennemsnitlige forrentningsprocent blandt heltidsbrugere under 35 år i perioden 1982/83-86/87.
2) 18 pct. kontantlån. Der er regnet med 10 pct. inflation i alle år.
3) 10 pct. obligationslån, kurs 89. Der er regnet med 4 pct. inflation i alle år.
4) 2,5 pct. indeksobligationer kurs 89.
5) Forudsætter anvendelse af virksomhedsordning samt personlig indkomst (enten fra virksomheden eller fra anden side) over kr. 200.000 i 1987.

Analysen understreger således nødvendigheden af at anlægge en forsigtig vurdering, specielt i perioder med høje ejendomspriser. Set over en længere årrække har prisen på jord dog stort set fulgt den almindelige prisudvikling.

Beregningen af den reale lånerente i tabel 7.5. er baseret på inflationen på lånetidspunktet, der i den foreliggende sammenhæng tages som udtryk for inflationsforventningen. Der er således tale om en ex ante vurdering, hvor der for lån optaget i 1978 regnes med 10 pct. inflation i hele lånets løbetid.

Det fremgår af tabellen, at landmænd, som på marginalen ikke betaler skat, har haft vanskeligt ved at finansiere et ejendomskøb ved et forrentningsafkast på 6 pct., idet den reale rente på traditionelle lån har ligget på 7-8 pct. Det fremgår imidlertid også af tabellen, at forholdet mellem forrentningsafkast og lånerente ændres væsentligt, når landmanden kan udnytte rentefradraget og derigennem opnå en skattelettelse. Ved 50 pct. skat var den reale rente af traditionelle lån i 1978 omkring -1 pct., hvilket gav en forskel mellem forrentningsafkastet og lånerenten på næsten 4 pct. til investors fordel. Ved en marginalskat på 68 pct. var forskellen henved 6 pct.

Det ses heraf, at der under de nævnte forventninger var god økonomi i at investere i køb af landbrug i 70'erne, så længe rentefradraget kunne udnyttes, hvilket motiverede investorer med stor egenkapital og høj skatteevne til lånefinansierede investeringer. Rentabiliteten faldt imidlertid hurtigt i takt med udnyttelse af fradragsmulighederne. Blandt landmænd med samme effektivitetsniveau stod den velsituerede således stærkt i købssituationen, idet han på grund af rentefradraget reelt havde lavere låneomkostninger. Dette forklarer også den unge landmands vanskeligheder ved at konkurrere med etablerede landmænd på ejendomsmarkedet. Den unge landmand var ikke blot risikomæssigt vanskeligere stillet på grund af lav egenkapital, forrentningen af lånene var reelt også højere som følge af lavere skatteevne.

Set i denne sammenhæng har YJ-ordningen bidraget til at lette situationen for den yngre jordbruger i købssituationen, idet rentelettelsen har gjort det lettere at konkurrere på ejendomsmarkedet.

Med de senere års ændringer i inflationstakten og med ændringerne i skattesystemet i 1987 er de tidligere uligheder på finansieringssiden mellem jordbrugere med og uden skatteevne i væsentlig grad i teorien udjævnet. Som vist i tabel 7.5. er forskellen mellem forrentningsafkast og den reale lånerente indsnævret ved høj beskatning. Det skyldes, at en stor del af de indkomster, som tidligere gav mulighed for modregning af renteudgifter til højeste marginalskattesats, i dag fremtræder som lavere beskattet kapitalindkomst. Virkningen er yderligere forstærket af inflationsfaldet. Den velsituerede købers tidligere skattemæssige fortrin på ejendomsmarkedet er således i teorien væsentlig forringet. Endvidere har muligheden for finansiering af ejendomskøb med jordbrugslån sænket renten for låntagere uden skatteevne.

Det bemærkes dog, at i forbindelse med den stigende produktionskoncentration på færre bedrifter stilles den unge landmand over for et stigende kapitalkrav ved etablering.

Ved vurdering af støtteordningens effekt skal man være opmærksom på, at tildelingen af støtte til etablering har fordelingsmæssige konsekvenser for købere og sælgere af landbrugsejendomme. Støtten øger efterspørgslen efter landbrug blandt støttemodtagerne, som derved får en større andel af ejendomsomsætningen. Den øgede efterspørgsel vil imidlertid samtidig påvirke ejendomsprisen, som presses op, hvorved støttemodtagerne afgiver en del af

gevinsten til sælgerne. Det er således de etablerede landmænd og støttemodtagerne, som opnår de positive effekter, mens det er de ikke støtteberettigede købere, som rammes af de negative konsekvenser, idet de stilles overfor højere ejendomspriser.

I undersøgelsen fra Statens Jordbrugsøkonomiske Institut er beregnet et skøn for kapitaliseringseffekten af YJ-ordningen under forudsætning af, at 20 pct. af køberne har modtaget en støtte svarende til en sænkning af ejendomsprisen på 10 pct. Beregningen viser, at en støtte af dette omfang må påregnes at hæve ejendomsprisen med mellem 1 og 2 pct.[2])

7.4. Uddannelsesforhold

For at opnå YJ-støtte stilles der krav om en forudgående uddannelse, der normalt anses for opfyldt, når ansøgeren har erhvervet "det grønne bevis".

Efter gældende regler opnås grønt bevis efter en uddannelse, der som minimum består af følgende elementer:

1. 6-12 måneders praktik
2. 20 ugers grundskole
3. 2-3 års praktik
4. Fagligt-teknisk kursus, 6 mdr.
5. Driftslederkursus, 3 mdr.

Oven på denne uddannelse har der i de senere år været to overbygningsuddannelser, dels uddannelsen til "agrarøkonom", der er en 2-årig driftslederuddannelse, der inkluderer det ovenfor nævnte fagligt-teknisk kursus og driftslederkursus samt handelsskolernes merkonomuddannelse, dels nogle specielle 2-3 måneders overbygningskurser.

Tilgangen til landbrugsskolerne (uddannelse til "det grønne bevis") har været stærkt faldende de senere år, jf. tabel 7.6.

2) De danske Landboforeninger skønner, at hvis der forudsættes generel 50 pct. beskatning af støtten hos støttemodtagerne, udgør ordningens påvirkning af ejendomspriserne 0,5-0,9 pct.

Tabel 7.6. Antal elever under landbrugsuddannelse

	1985	1986	1987	1988	1989[1])
Grundskolerne	2010	1604	1267	1048	1082[2])
Driftslederuddannelsen	1173	1172	1144	1138	931

1) Foreløbige tal.
2) Herudover har 501 elever påbegyndt den 2 måneders grundskole, som er den første del af modul 1 under den nye uddannelse.

I august 1989 er der påbegyndt en ny uddannelse, der består af følgende elementer:

Modul 1:
- *2* måneders grundskole med hovedvægt på erhvervsintroduktion og arbejdssikkerhed.
- 12 måneders praktik på godkendte læresteder.
- 4 måneders afsluttende grundskolekursus.

Modul 2:
- 18 måneders landbrugspraktik.
- 6 måneders fagligt-teknisk kursus.

Herefter kan der udstedes bevis for uddannelse som faglært landmand.

Modul 3:
- 14 måneders uddannelses- og erhvervserfaring, heraf skal mindst de 6 måneder være landbrugspraktik.
- 16 ugers driftslederkursus.

Herefter kan der udstedes grønt bevis.

Modul 4:
- Et udvidet 20 ugers driftslederkursus, der kvalificerer til "grønt diplom".

Det har været foreslået at sammenkæde gennemførelse af en overbygning på det grønne bevis med en forbedring af YJ-støtten.[3])

3) Der henvises til betænkning afgivet af Landbrugs-og Fiskeriudvalget den 21. marts 1985, over forslag til lov om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere, L 86 side 1:
"Under et samråd i udvalget har landbrugsministeren oplyst, at han vil være indstillet på, når der foreligger en egnet overbygning til den gældende jordbrugsuddannelse, at fremsætte forslag til en revision af loven, således at yngre jordbrugere, der har gennemført en tilstrækkelig supplerende uddannelse, vil kunne opnå en forøget støtte efter loven, f.eks. således at det i § 4, stk. 1, nævnte udmålingsgrundlag forhøjes."

Dette kunne gennemføres ved, at landmænd med uddannelsen agrarøkonom eller diplomuddannelsen får forbedrede støttemuligheder.

I betænkning nr. 1179, Samordning af landbrugs- og jordbrugsuddannelser, Kulturministeriet, august 1989, foreslås, at uddannelsen til faglært landmand bliver omfattet af lov om erhvervsuddannelser, og at uddannelserne til landbrugsdriftsleder, agrarøkonom, gartneridriftsleder og overbygningskursus på uddannelsen til landbrugsdriftsleder bliver omfattet af lov om videregående tekniker-uddannelser m.v. De foreslåede ændringer skal i givet fald træde i kraft 1. januar 1991, men de nuværende hovedlinier i uddannelserne ventes fastholdt.

7.5. Opsparing og egenkapital i forbindelse med etablering som selvstændig jordbruger

De seneste års gældssaneringer og den aktuelle refinansiering viser, at der er en utilstrækkelig egenkapitaldannelse i jordbruget. Sammenlignes dansk landbrug med landbruget i de andre EF-lande, gælder det, at andelen af fremmedkapital er væsentlig højere end i de øvrige EF-lande. Dette forhold er nærmere belyst i kapitel 3.

Hvis der er en passende egenkapital i form af opsparing og lignende forud for købet af en landbrugsejendom, vil dette naturligvis øge den nyetablerede jordbrugers overlevelsesevne og modstandskraft over for svingninger i produktionsresultaterne.

Med henblik på at undersøge dette forhold har Jordbrugsdirektoratet stikprøvevis gennemgået ansøgninger for årene 1987, 1988 og 1989, idet egenkapitalens størrelse er søgt beregnet på grundlag af ansøgningernes oplysninger.

Resultaterne af undersøgelsen skal tages med noget forbehold, idet egenkapitalen ikke direkte fremgår af ansøgningsskemaerne, og der indgår i fastlæggelsen af egenkapitalens størrelse i denne undersøgelse et vist skønsmæssigt element. Uanset dette forbehold skønnes undersøgelsen dog at have en vis indikativ værdi.

Tabel 7.7. Opsparing og egenkapital ved etablering. Gennemsnit

	Købesum	Egenkapital		Andel med egenkap på 0
	(kr.)	(kr.)	(pct.)	(pct)
1987	2.011.500	135.000	7	50
1988	2.033.000	57.600	3	55
1989	2.168.500	242.000	11	40

Kilde: Jordbrugsdirektoratet.

På grund af materialets særlige karakter kan der ikke sluttes ud fra variationerne de enkelte år. Det er et gennemgående træk, at et betydeligt antal yngre jordbrugere etablerer sig på ejendomme uden nogen egenkapital i form af opsparing og lignende overhovedet. Derudover er det et markant træk, at der er meget stor spredning i den gruppe, der har en egenkapital i udgangssituationen - fra 2.000 kr. til 1.105.000 kr. i de undersøgte sager og flest i gruppen under 100.000 kr. Det skal bemærkes, at en del af den opsparing, som er præsteret forud for etableringen, eventuelt kan være anvendt til omkostninger i forbindelse med erhvervelse af ejendommen.

Ifølge en spørgeundersøgelse fra juni 1989 foretaget af Foreningen for danske Landbrugsskoler blandt elever på driftslederkursus havde de 22-23-årige elever i gennemsnit en formue ifølge selvangivelsen fra 1988 på ca. 130.000 kr. På de udvalgte jyske skoler var gennemsnittet ca. 158.000 kr., mens det på øvrige udvalgte skoler var 90.000 kr. Spredningen i formuens størrelse er meget stor.

Denne undersøgelse giver oplysning om opsparingen på et tidspunkt, hvor selve etableringen, køb af en ejendom, normalt endnu ligger et stykke ude i fremtiden. Den gennemsnitlige alder blandt de elever, der indgår i undersøgelsen, er 22-23 år, mens den gennemsnitlige etableringsalder er ca. 28 år. Man kan konkludere, at der bedømt på baggrund af undersøgelsen blandt mange af eleverne i de første år af erhvervsuddannelsen synes at være en vilje og evne til at foretage en opsparing.

7.6. EF-forslag

Den gældende lov, L 150/85 om statsgaranti og rentetilskud m.m. ved udlån til yngre jordbrugere er tilpasset således, at den overvejende del af låntagerne falder ind under EF-reglerne i RFO 797/85 om forbedring af landbrugsstrukturernes effektivitet. EF refunderer 50 pct. af statens udgifter ved ordningen, hvis låntageren opfylder forordningens krav om hovederhverv, uddannelse, førstegangsetablering samt et krav om, at bedriften kræver en arbejdsindsats svarende til mindst én arbejdsenhed. I de senere år er der ydet EF-refusion vedrørende ca. 65 pct. af udgifterne.

Efter de gældende EF-regler for etableringstilskud kan der ydes en godtgørelse, hvis kapitaliserede værdi ikke må overstige 2 x 7.500 ECU eller 132.625 kr. (1. januar 1989).

Under den gældende YJ-ordning udgør det maksimale lån 215.000 kr. (oktober 1989), og den kapitaliserede værdi af betaling af 10 halvårsterminer er ca. 99.000 kr. ved en diskonteringsfaktor på 10 pct. p.a.

EF-Kommissionen har over for EF's ministerråd fremlagt forslag om at hæve de nævnte grænser på 2 x 7.500 ECU til 2 x 10.000 ECU, svarende til en forhøjelse fra 132.625 kr. til 176.832 kr. pr. 1. januar 1989 (178.601 kr. 1. januar 1990).

Efter de gældende EF-regler og efter de aktuelle renteforhold er det muligt at opnå EF-refusion op til en lånestørrelse på ca. 290.000 kr. Hvis det omtalte EF-forslag vedtages, vil der være mulighed for at modtage EF-refusion op til en lånestørrelse på 390.000 kr. Disse grænser for lånestørrelserne er beregnet under de gældende regler om ydelsestilskud i 10 halvårsterminer.

7.7. Udvalgets overvejelser

Yngre landmænds etablering som selvstændige påvirkes af mange forhold. Forud for etableringen vil normalt ligge en periode, hvor der foregår teoretisk og praktisk uddannelse, arbejde som lønmodtager i landbruget og opsparing med henblik på den fremtidige erhvervelse af selvstændig virksomhed. I det forløb er det således især uddannelses- og beskæftigelsesmulighederne og vilkårene for

opsparing, der påvirker de unge landmænds overvejelser omkring etableringen.

Den konkrete beslutning om etablering er formentlig først og fremmest afhængig af den unge landmands vurdering af udsigterne for erhvervet og disse udsigters indvirken på den ejendom, landmanden planlægger at etablere sig på. Ind i dette billede kommer dernæst finansierings-, beskatnings- og støttevilkårene, der er forbundet med etableringen, herunder YJ-støtten og de særlige støttemuligheder for yngre jordbrugere under forbedringsordningen. Den rådgivning, landmanden modtager i etableringssituationen om alle disse forhold, må forventes at have en afgørende indflydelse på den endelige beslutning.

Udvalgets opgave i forbindelse med de unge landmænds etablering er afgrænset til overvejelser vedrørende den særlige YJ-ordning, men udvalget skal pege på, at en lang række andre forhold har betydning for landmændenes etablering. Udvalget skal især fremhæve sammenhængen til skattelovgivningen med opsparingsvilkårene forud for etableringen.[4])[5])[6])

I forbindelse med kravet om et realistisk finansieringsbudget vil mange unge landmænd skulle tilrådes først at etablere sig på en mindre landbrugsbedrift, som enten gradvis kan udvides, eller som senere, når en konsolidering er opnået, kan afhændes til fordel for køb af en større bedrift. Det er i udvalget fremført, at sidstnævnte fremgangsmåde vanskeliggøres af gældende skatteregler, herunder beskatning af genvundne afskrivninger.

Vedrørende YJ-ordningen er det udvalgets opfattelse, at ordningen har fungeret på en sådan måde, at den har givet de unge landmænd den tilsigtede fortrinsstilling ved etablering. Selv om ordningen i

4) I betænkning nr. 1178, Den private opsparing, Økonomiministeriet, august 1989, foreslås en særlig iværksætteropsparing til supplering af etableringskontoordningen.
5) Et udvalg under Danmarks Landboungdom peger i en betænkning fra september 1989 bl.a. på behovet for en forbedret etableringsstøtteordning og ændringer i skattelovgivningen til fremme af unge landmænds opsparing og til lettelse af generationsskiftet.
6) I betænkning nr. 1179, Samordning af landbrugs- og jordbrugsuddannelser, Kulturministeriet, august 1989, er det foreslået, at jordbrugsuddannelsen med virkning fra 1. januar 1991 omfattes af lov om erhvervsuddannelser, jf. afsnit 7.4. For de kommende elever indebærer dette, at der kan ydes støtte efter reglerne om Statens Uddannelsesstøtte. Støtten fra Statens Uddannelsesstøtte kan bortfalde eller nedsættes ved formue af en vis størrelse.

begrænset omfang har medvirket til en generel forhøjelse af prisniveauet på landbrugsejendomme, er der dog ikke tvivl om, at støttemodtagerne selv har fået gavn af langt den væsentligste del af støtten.

I gennemgangen af oplysningerne om støttemodtagerne under den gældende ordning har udvalget især hæftet sig ved, at støttemodtagernes etablering sker på et overordentligt spinkelt egenkapitalgrundlag. Således har omkring halvdelen af støttemodtagerne ingen egenkapital ved etableringen. Støttemodtagerne står derfor gennemgående dårligt rustet, hvis de kommer ud for problemer med driften af ejendommen, herunder generelle konjunkturudsving.

Landbrugsministeren har tilkendegivet over for udvalget, at der bør ske en forbedring af ordningen. På denne baggrund har udvalget overvejet ændringer i støtteordningen.

Udvalget finder det generelt hensigtmæssigt, at det sikres, at de unge landmænd, der modtager støtte under en forbedret ordning, har bedre overlevelsesevne og muligheder for at modstå svingninger i økonomien. En bedre uddannelse og større opsparing forud for etableringen vil kunne medvirke til mindre sårbarhed over for konjunkturudsving.

Egenkapital

Udvalget foreslår, at det bliver et vilkår for støtte, at der er en vis mindste egenkapital til stede forud for etablering og ejendomserhvervelse. Egenkapitalen defineres som den disponible nettoformue incl. landbrugsaktiver, der er til rådighed forud for købet af landbrugsejendommen, dvs. før afholdelse af etableringsomkostningerne. Den nærmere afgrænsning må fastlægges i forbindelse med gennemførelsen. Egenkapitalen skal dokumenteres på grundlag af skattemæssige opgørelser eller lignende.

Udvalget foreslår, at størrelsen af den krævede egenkapital udmåles i sammenhæng med YJ-lånets størrelse. En metode kan være, at egenkapitalkravet opgøres som 20 pct. af ejendommens handelsværdi med fradrag af det beregnede YJ-lån, dvs. at YJ-lånet sammen med egenkapitalen skal udgøre 20 pct. af ejendommens handelsværdi. En anden metode kan være, at egenkapitalen udgør en konstant andel af YJ-lånet.

Hvis egenkapitalen ikke er til stede i det omfang, som kræves ved den givne handelsværdi, kan ansøgeren ikke komme i betragtning under ordningen. Det er heroverfor anført, at hvis egenkapitalen ikke er til stede i det krævede omfang, skal ansøgeren kunne få forholdsmæssigt YJ-lån.

Udmålingsgrundlag

Det er udvalgets opfattelse, at der kun bør ydes støtte til den del af etableringen, der overstiger en vis minimumsstørrelse. I praksis medfører dette, at der ikke længere ydes støtte til boligen. Udvalget foreslår derfor, at udmålingsgrundlaget, dvs. det grundlag lånets størrelse beregnes af, udgør den del af handelsværdien, der ligger ud over en vis mindstegrænse. Endvidere foreslås, at der ikke udmåles lån for den del af handelsværdien, der ligger ud over en bestemt overgrænse. I nedenstående modeller er der regnet på to mindstegrænser, henholdsvis 750.000 kr. og 1 mill, kr., og en overgrænse på 4 mill. kr.

Sikkerhedsgrænse for lånet

Efter de gældende regler kræves sikkerhed for YJ-lånet inden for 90 pct. af handelsværdien med tillæg af lånet. Dette medfører, at for ejendomme med en handelsværdi over ca. 2 mill. kr. vil lånet blive placeret inden for 100 pct. af ejendommens handelsværdi. Udvalget foreslår, at reglerne forenkles således, at lånet skal have sikkerhed inden for en bestemt procentdel af ejendommens handelsværdi. Udvalget har overvejet grænser på såvel 95 pct. som 100 pct. af handelsværdien.

YJ-lånet kan senere rykke tilbage for nye lån til finansiering af investeringer i ejendommen og dens drift. Den gældende tilbagerykningsgrænse er 90 pct. af handelsværdien. Tilbagerykningsmuligheden kan derfor først benyttes, når der ved værdistigninger eller afvikling af foranstående lån er skabt friværdier i ejendommen.

Udvalget foreslår, at der fastsættes samme sikkerhedsgrænse ved efterfølgende tilbagerykning som ved etablering. Der er i udvalget peget på muligheden af at skærpe sikkerhedskravet efter en vis periode, f.eks. 10 år.

Udmålingsandel

Udvalget har i nedenstående modeller regnet dels på en uændret udmålingsandel, dels på en udmålingsandel, der falder med stigende udmålingsgrundlag.

Udvalget foreslår endvidere, at udmålingsandelen fastsættes uafhængig af markedsrentens niveau.

Lån til ansøgere med overbygningsuddannelse
Udvalget har overvejet to metoder til at forbedre YJ-støtten for ansøgere, der har gennemført en overbygningsuddannelse. I den første metode hæves udmålingsandelen, og dette kan kombineres med forskellige krav til egenkapitalen. I den anden metode udmåles samme størrelse YJ-lån, men kravet om egenkapital før erhvervelse sænkes til f.eks. 2/3 af egenkapitalkravet for ansøgere med det normale uddannelseskrav.

Støtteperiode
Udvalget foreslår, at den periode, hvor staten betaler lånets ydelser forlænges fra de nuværende 5 år til 7 år, idet det dog samtidig foreslås, at statens andel af ydelserne på YJ-lånet aftrappes i det 5. år, 6. år og 7. år til henholdsvis 80, 60 og 40 pct., hvorefter ansøger selv overtager hele betalingen af ydelsen. Denne metode indebærer, at landmanden får mulighed for gradvis at tilpasse sig til bortfald af støtte.

3 modeller for en forbedret YJ-ordning
I dette afsnit er som eksempler præsenteret tre modeller for en forbedret YJ-ordning.

I *model I* udgøres udmålingsgrundlaget af handelsværdien mellem 1 mill. kr. og 4 mill. kr. Udmålingsandelen er 15 pet., dog 20 pct. for ansøgere med overbygningsuddannelse. For låntagere uden overbygningsuddannelse stilles der krav om en egenkapital af samme størrelse som YJ-lånet. For låntagere med overbygningsuddannelse stilles der krav om en egenkapital af samme størrelse, som beregnet for låntagere uden overbygningsuddannelse.

I *model II* udgøres udmålingsgrundlaget af handelsværdien mellem 0,75 mill. kr. og 4 mill. kr. Udmålingsandelen er 15 pet., dog 17,5 pct. for ansøgere med overbygningsuddannelse, og egenkapitalkravet er altid 20 pct. af handelsværdien fratrukket YJ-lånet.

I *model III* udgøres udmålingsgrundlaget af handelsværdien mellem 1 mill. kr. og 4 mill. kr. Udmålingsandelen udgør 25 pct. for handelsværdien mellem 1 og 2 mill, kr., 15 pct. for handelsværdien mellem 2 og 3 mill. kr. og 5 pct. for handelsværdien mellem 3 og 4 mill. kr. Egenkapitalkravet svarer for ansøgere uden overbyg-

ningsuddannelse til kravet i model II og for ansøgere med overbygningsuddannelse til 2/3 af kravet for ansøgere uden overbygningsuddannelse.

I alle tre modeller er støtteperioden 7 år med aftrapning af støtte de sidste 3 år som beskrevet ovenfor, og det foreslås, at for handelsværdier mindre end overgrænsen kan kravet til opsparingen ikke være større end det udmålte YJ-lån, jf. de indrammede felter i tabel 7.8. nedenfor.

Nedenstående oversigt opsummerer de tre modeller:

	Model I	Model II	Model III
Uden overbygnings-uddannelse:			
Udmålingsgrundlag, mill. kr.	1-4	0,75-4	1-4
Udmålingsandel, pet.	15	15	25 pet. 1-2 mill.kr. 15 pet. 2-3 mill.kr. 5 pet. 3-4 mill.kr.
Egenkapitalkrav	= lån	20 pct. af handelsværdi -Mån	20 pct. af handelsværdi -Mån
Med overbygnings-uddannelse:			
Udmålingsgrundlag, mill. kr.	1-4	0,75-4	1-4
Udmålingsandel, pct.	20	17,5	25 pct. 1-2 mill.kr. 15 pct. 2-3 mill.kr. 5 pct. 3-4 mill.kr.
Egenkapitalkrav	= lån uden overbygnings uddannelse	20 pct. af handelsværdi ÷ lån	2/3 af egen-kapitalkrav uden overbygningsudd.

Tabel 7.8. YJ-lån og opsparingskrav i de tre modeller

Handels-værdi	Gæld. ordn.	Model I lån	Model I opsp.	Model II lån	Model II opsp.	Model III lån	Model III opsp.
(mill. kr.)	kr.						
Uden overbygning:							
0,5	107.500	0	0	0	0	0	0
1,0	215.000	0	0	37.500	162.500	0	0
1,5	215.000	75.000	75.000	112.500	187.500	125.000	175.000
2,0	215.000	150.000	150.000	187.500	212.500	250.000	150.000
2,5	215.000	225.000	225.000	262.500	237.500	325.000	175.000
3,0	215.000	300.000	300.000	337.500	262.500	400.000	200.000
3,5	215.000	375.000	375.000	412.500	287.500	425.000	275.000
4,0	215.000	450.000	450.000	487.500	312.500	450.000	350.000
5,0	215.000	450.000	450.000	487.500	512.500	450.000	550.000
Med overbygning:							
0,5	107.500	0	0	0	0	0	0
1,0	215.000	0	0	43.750	156.250	0	0
1,5	215.000	100.000	75.000	131.250	168.750	125.000	116.667
2,0	215.000	200.000	150.000	218.750	181.250	250.000	100.000
2,5	215.000	300.000	225.000	306.250	193.750	325.000	116.667
3,0	215.000	400.000	300.000	393.750	206.250	400.000	133.333
3,5	215.000	500.000	375.000	481.250	218.750	425.000	183.333
4,0	215.000	600.000	450.000	568.750	231.250	450.000	233.333
5,0	215.000	600.000	450.000	568.750	431.250	450.000	366.667

Størrelsen af det YJ-lån, som kan udmåles efter de tre modeller, fremgår af tabel 7.8. Endvidere fremgår størrelsen af den opsparing, som til den givne handelsværdi skal være til stede for at opnå YJ-lånet. Efter model II og III (uden overbygning) vil summen af lån og den krævede opsparing ved alle handelsværdier udgøre 20 pct. af ejendommens handelsværdi, bortset fra de nederste intervaller, hvor der kan ydes YJ-lån ved en egenkapital, der er lig med YJ-lånet. Efter model I vil YJ-lån plus opsparing udgøre en stigende andel af handelsværdien indtil en handelsværdi på 4 mill, kr., hvorefter andelen vil være faldende.

Den foreslåede omlægning af støtteperioden fra de nuværende 5 år til 7 år indebærer en forbedring af støtteelementet. I forhold til det ydede lån udgør den tilbagediskonterede værdi af ydelsestil-

skuddene i den gældende ordning ca. 46 pct. Ved den foreslåede omlægning vil den tilbagediskonterede værdi udgøre ca. 51 pct. Ved beregningen er anvendt en ydelse på 12,15 pct. af hovedstolen og en diskonteringsfaktor på 10 pct.

Tabel 7.9. Samlet ydelsestilskud efter de tre modeller, mill. kr.

	Model I	Model II	Model III	Gæld. ordn.
Uden overbygning	69,9	88,4	97,9	95,6
Med overbygning	81,5	95,8	97,9	95,6

I tabel 7.9. er vist størrelsen af det samlede ydelsestilskud, der skal udbetales efter de tre modeller. Ydelsestilskuddet er opgjort det 7. år, hvor der vil være fuld virkning af den foreslåede ændring af YJ-ordningen. Endvidere er vist udgiften efter den gældende ordning, hvor fuld virkning indtræder det 5. år. Ved beregning af ydelsestilskud efter gældende ordning, er det beregningsmæssigt forudsat, at alle etableringer sker med fuldt lån for at gøre ydelsestilskuddene sammenlignelige med tilskuddene efter de tre modeller.

Ved beregning af ydelsestilskuddet med overbygning er det beregningsmæssigt forudsat, at andelen af yngre jordbrugere med en overbygningsuddannelse er 50 pct. Der vil formentlig gå en årrække, før denne andel nås.

Ved beregningen af det samlede ydelsestilskud i tabel 7.9. er det forudsat, at YJ-etableringerne antalsmæssigt og købesummæssigt fordeler sig svarende til enkeltpersoners erhvervelse af en hel jordbrugsbedrift (§ 2-sager) i perioden 1985-1988. Der er forudsat 750 etableringer ved handelsværdi på 500.000 kr. og derover. Endvidere er det beregningsmæssigt forudsat, at den nødvendige egenkapital er til stede for samtlige etableringer.

Ud over ydelsestilskuddet vil der være udgifter til YJ-ordningen i forbindelse med eventuelle tab på garantiordningen. I 1988 udgjorde statens udgifter til indfrielse af garantier 4,1 mill. kr.

I model I og III indgår 655 ud af de forudsatte 750 etableringer ved beregning af udgifterne til ydelsestilskud, i model II indgår 720 etableringer. Den tilsvarende beregning vedrørende udgifter til ydelsestilskud efter den gældende ordning omfatter 750 etableringer.

I forhold til den gældende ordning indebærer de 3 modeller en væsentlig forhøjelse af det maksimale YJ-lån. Hvis der f.eks. i model I fastlægges en overgrænse for udmålingsgrundlaget på 3 mill, kr., dvs. et maksimalt YJ-lån til ansøgeren uden overbygningsuddannelse på 300.000 kr., vil ydelsestilskuddene det 7. år udgøre 64,3 mill. kr. og 75,0 mill, kr., hvis der ydes større lån til landmænd med overbygningsuddannelse.

I tilslutning til model I er det i udvalget foreslået, at udmålingsandelen hæves til 20 pct. for landmænd uden overbygningsuddannelse og 25 pct. for landmænd med overbygningsuddannelse. Der er endvidere peget på, at egenkapitalkravet reduceres til 2/3 af det lån, som beregnes for landmænd uden overbygningsuddannelse. En ændring af udmålingsandelen medfører udgifter til ydelsestilskud på 93,2 mill, kr., opgjort uden forhøjet lån til ansøgere med overbygningsuddannelse, og 104,8 mill, kr., hvis der indgår forhøjet lån til ansøgere med overbygningsuddannelse.

Hvis det forudsættes, at der opnås EF-refusion til samtlige udgifter til ydelsestilskud, kan EF-refusionen vedrørende den gældende ordning beregnes til 47,8 mill. kr.

De foreslåede ændringer i YJ-ordningen vedrørende såvel lånestørrelse som perioden for ydelsestilskuddet vil medføre, at den kapitaliserede værdi af ydelsestilskuddet i visse tilfælde vil overstige den i afsnit 7.6. nævnte grænse for EF-refusion under de gældende EF-regler, samt den forhøjede grænse, som der er fremsat forslag om. Ved den anvendte diskonteringsfaktor og en støtteperiode på 7 år vil der efter de gældende EF-regler kunne ydes fuld EF-refusion på lån indtil ca. 260.000 kr. Hvis EF-grænserne sættes op som foreslået, vil der kunne ydes fuld refusion vedrørende lån op til ca. 350.000 kr.

Det er i udvalget fremført, at lånebeløbets størrelse ikke bør være højere end, at der kan opnås fuld EF-refusion.

Indregnes virkningen af disse grænser og forudsættes det, at låntagerne opfylder forordningens krav, kan EF-refusionen anslås til følgende: Model I 33,8 mill. kr. (37,4 mill, kr.), model II 40,3 mill, kr. (44,4 mill, kr.) og model III 40,7 mill. kr. (46,5 mill. kr.). Refusionerne er beregnet for modellerne med begunstigelse af overbygningsuddannelsen. Tallene i parantes er refusionen, hvis EF-grænsen hæves.

Andre tilpasninger

Budget

Det er udvalgets opfattelse, at etablering skal ske på et erhvervsmæssigt stærkere grundlag. Det skal herunder påses, at bedriften har tilstrækkeligt produktionsomfang og indtjeningsevne til, at den kan yde bidrag til familiens økonomi i overensstemmelse med kravet om hovederhverv. Det foreslås, at bevilling af støtte skal være betinget af, at der foreligger en samlet finansieringsplan vedrørende købet af ejendommen og etablering af driften med fornødne finansieringstilsagn, og at et realistisk budget med indregning af alle relevante forhold rimeligt godtgør, at låntageren kan afdrage og forrente gælden og sikre familien et passende underhold. Allerede under den gældende ordning kan der kræves fremlagt budget, men det foreslås, at der ved den fremtidige administration sker en opstramning på dette punkt.

YJ-lån, hvor flere i fællesskab køber en jordbrugsbedrift

Af tillægsbetænkningen over forslag til lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme afgivet af Landbrugs- og Fiskeriudvalget den 30. juni 1988 fremgår, at regeringen med henblik på at fremme etableringen af andelsbrug og andre landbrugsfællesskaber vil afsætte en pulje på 50 mill. kr.

Udvalget foreslår, at disse midler kan anvendes til at forbedre YJ-ordningen i tilfælde, hvor 2 eller flere etablerer sig på en jordbrugsbedrift. I den gældende ordning udmåles YJ-lånet efter en degressiv skala, dvs. at f.eks. 2 landmænd, som sammen erhverver en bedrift til 4 mill, kr., tilsammen får mindre YJ-lån end 2 landmænd, der hver erhverver en bedrift til 2 mill. kr.

Udvalget har overvejet to metoder til forbedring af YJ-ordningen i tilfælde, hvor 2 eller flere etablerer sig på en jordbrugsbedrift. Efter den første metode multipliceres såvel undergrænse som overgrænse for udmålingsgrundlaget med antal erhververe. Metoden

indebærer, at det YJ-lån, som hver enkelt deltager i fællesskabet kan opnå, svarer til det YJ-lån, som den pågældende kunne opnå ved en eneerhvervelse af samme værdi som andelen i fællesskabet. Efter den anden metode fastholdes undergrænsen for udmålingsgrundlaget og overgrænsen multipliceres med antal erhververe. Denne metode indebærer større YJ-lån i et fællesskab i forhold til en eneerhvervelse af samme værdi som andelen af fællesskabet.

Lån til køb af en anpart af en jordbrugsbedrift
Efter de gældende regler i loven kan der kun ydes forholdsmæssigt lån svarende til størrelsen af den anpart, man køber. Dette indebærer, at udmålingsgrundlaget reduceres, uanset om der erhverves værdier for meget store beløb.

Da gradvise etableringer i form af erhvervelse af anparter af halvdelen eller mere af en jordbrugsbedrift kan være en hensigtsmæssig måde at løse generationsskiftet på, anbefaler udvalget, at udmålingsgrundlaget ændres ved gradvis etablering, således at det bliver handelsværdien af anparten, der er afgørende for YJ-lånets størrelse.

Bilag 1

Det fremtidige finansierings-behov i landbruget[1])

1. Det samlede kapitalbehov 1983/84-1987/88

Landbrugets samlede kapitalbehov i løbende priser er vist i tabel 1 for de seneste 5 år. Bruttoinvesteringerne i landbruget har udgjort godt 5 mia. kr. pr. år i den omtalte periode. Sammenholdes de årlige investeringer med de driftsmæssige afskrivninger, kan der konstateres negative nettoinvesteringer i alle årene som udtryk for en vis formindskelse/nedslidning af det tekniske kapitalapparat. Men det spiller også ind, at produktionen pr. indsat kapitalenhed er stigende samtidig med en fortsat stærk substitution af arbejdskraft med kapital. Ved hjælp af et givet kapitalapparat kan der således tilvejebringes en større produktion.

Nedgangen i besætningskapitalen skyldes navnlig den faldende kvægbestand på grund af mælkekvotetilpasningen, men også stigning i effektivitetsmålene, mælk pr. årsko og grise pr. årsso.

Landbrugets samlede kapitalbehov incl. investeringer i andre erhverv og finansielle aktiver, men excl. ejendomsomsætning er opgjort til 2,8 mia. kr. i gennemsnit af årene 1983/84 til 1987/88. Det skal anføres, at opgørelsen også omfatter bedrifter med under 5 ha landbrugsareal.

1) Udarbejdet på grundlag af realkreditinstitutterne samt Landbo- og Husmandsforeningerne: Realkreditbelåning i landbruget, En vurdering af fremtidige behov og vilkår, København, marts 1989.

Tabel 1 Landbrugets kapitalbehov og dækning, mill. kr.

			1983/84	84/85	85/86	86/87	87/88	Gns. af årene
Avlsbygninger			1.265	1.062	1.380	1.787	1.420	1.383
Inventar m.v.			2.719	3.654	4.329	4.044	3.460	3.641
Grundforbedring			167	140	126	129	80	128
Bruttoinvesteringerialt	4.151	4.856	5.835		5.960	4.960		5.152
Driftsmæssige afskrivninger			5.672	5.887	6.077	6.274	6.541	6.090
Nettoinvesteringer i alt			-1.521	-1.031	-242	-314	-1.581	-938
Ændring i besætninger			-741	-197	347	-548	-296	-426
Ændring i lagre			-260	198	10	79	-36	-1
Nettoinvesteringer incl. ændring i besætning og lagre			-2.522	-1.030	-579	-783	-1.913	-1.365
Nettokøb m.v. af fast ejendom			895	499	1.100	916	478	778
Brugerbolig			534	477	739	857	679	657
Andre erhverv			169	512	360	453	579	415
Personbil m.v.			752	1.077	1.273	1.269	896	1.053
Andre materielle aktiver i alt			2.350	2.565	3.472	3.495	2.632	2.903
Investering i finansielle aktiver m.v.			1.454	2.949	1.943	559	-577	1.265
Kapitalbehov i alt			1.282	4.484	4.836	3.271	142	2.803
- heraf heltidsbedrifter			1.714	3.993	3.968	2.367	361	2.481
Løbende opsparing			-1.524	3.122	396	1.005	-1.219	356
- heraf heltidsbedrifter			-1.048	2.296	459	-1.414	-2.437	-612
Nettolåntagning excl. ejendomsomsætning			2.806	1.362	4.440	2.266	1.361	2.447
- heraf heltidsbedrifter			2.762	1.697	4.427	3.781	2.798	3.093

Den løbende opsparing har dækket 13 pct. af kapitalbehovet, mens resten er fremmedfinansieret svarende til 2,5 mia. kr. pr. år. Landbrugets samlede gæld er i gennemsnit forøget med 3,7 mia. kr. pr. år i denne periode, således at nettofinansieringsbehovet til ejendomsomsætning (det vil sige den del af generationsskiftet, der fremmedfinansieres) med betydelig usikkerhed kan skønnes til 1,2 mia. kr. pr. år. Til generationsskiftet kommer desuden nettokøb af fast ejendom på 0,8 mia. kr., der er medtaget i tabel 1 under andre materielle aktiver, og som er udtryk for sammenlægning af ejendomme.

2. Bruttoinvesteringsbehov frem til år 2000

Behovet for investeringer afhænger især af produktionsudviklingen (omfang og sammensætning), men vil også være påvirket af strukturudviklingen og den teknologiske udvikling (substitution af arbejdskraft med kapital) samt udgangssituationen.

Den egentlige landbrugssektors bruttoinvesteringsbehov (excl. gartneri) er vurderet under forudsætning af en produktionsudvikling svarende til den udvikling, der er beskrevet i De danske Landboforeningers regionalmodel fra 1987. Her ventes antallet af malkekøer at falde fra 804.000 i 1987 til 625.000 i år 2000, idet der forventes en uændret mælkekvote. Inden for svineholdet ventes kun små ændringer i den samlede bestand, fra 914.000 søer (excl. udsættersøer) i 1987 til 925.000 i år 2000. Samtidig ventes antallet af slagtesvin over 50 kg at være på 2,5 mill, i år 2000 mod 2,26 mill, i 1987, svarende til en stigning i svineproduktionen på i alt 30 pct. Fremskrivningen forudsætter, at antallet af producerede slagtesvin pr. årsso fortsat stiger med knap 2 pct. om året. Der ventes et fald i det samlede landbrugsareal på 2,5 pct. og en stigning i andelen af landbrugsarealer med vedvarende græs på 5 pct.

Tabel 2. Forventet maskin og driftsbygningsinvesteringer fra 1987/88 til 1999/2000, mill.kr., 1986/87-priser

	I alt	Pr. år
Kvægstalde, foderopbevaring m.m.[1])	5.200 - 6.500	400 - 500
Svinestalde, foderopbevaring m.m.[1])	9.700-11.700	750 - 900
Ekstra investering, NPO og vandmiljøplan	1.500 - 2.000	100 - 150
Øvrige anlægsinvesteringer	2.000 - 2.600	150 - 200
Driftsbygnings- og anlægs-investering i alt	18.400 - 22.800	1.400 - 1.750
Maskiner og inventar	39.000 - 45.500	3.000 - 3.500
I alt	57.400 - 68.300	4.400 - 5.250

1) Incl. ladebygninger og anlæg til opbevaring af husdyrgødning (6 måneder).

Skøn for landbrugets realinvesteringer i perioden frem til år 2000 fremgår af tabel 2, målt i 1986/87-priser. De samlede investeringer er skønnet til et sted mellem 57 og 68 mia. kr., hvoraf maskin- og inventarinvesteringer udgør 2/3 eller 39-46 mia. kr., mens den sidste trediedel 18-23 mia. kr. udgøres af anlægs- og driftsbygningsinvesteringer.

Den forholdsvis nye maskinpark bevirkede, at investeringsomfanget uden problemer kunne reduceres kraftigt i de første par år af 1980'erne. Men efter 1983/84 øgedes maskin- og inventarinvesteringerne igen. For hele perioden fra 1980/81 til 1986/87 er der i gennemsnit et investeringsomfang på 3,3 mia. kr. i 1986/87-priser.

På basis af den hidtidige udvikling i maskin- og inventarinvesteringerne er reinvesteringsbehovet i de kommende år beregnet til godt 3,5 mia. kr. pr. år. Hertil lægges forventede investeringer på 200 mill. kr. pr. år til øget mekaniseringsgrad. Til gengæld ventes et fald i reinvesteringsbehovet som følge af fald i omdriftsarealet, færre bedrifter, reduktion af hornkvægbestanden og en forventet større udnyttelse af maskinerne. For at tage højde for usikkerheden med hensyn til disse ændringers betydning for investeringsomfanget er bruttoinvesteringerne sat til 3-3,5 mia. kr. pr. år. Det svarer til 75 pct. af niveauet i perioden fra 1972/73-1979/80 og er af samme størrelse som gennemsnittet for perioden 1980/81-1986/87.

Anlægs- og driftsbygningsinvesteringerne var meget store op gennem 1970'erne og lå på næsten det dobbelte af niveauet i de forudgående 10-12 år. I de første år efter Danmarks EF-medlemskab var der især store investeringer i kvægstalde, og i slutningen af 70'erne var svinestaldbyggeriet dominerende. I perioden fra 1980/81 til 1986/87 har investeringsniveauet været under det halve af niveauet i 70'erne.

De mange driftsbygninger, som blev bygget i 70'erne, vil også være anvendelige frem til år 2000. Det vil derfor især være ved etablering af de nye store besætninger i svineholdet og kvægholdet, at investeringsbehovet vil ligge. For kvægholdet vil driftsbygningsinvesteringerne frem til år 2000 ligge på 5,2-6,5 mia. kr. i 1986/87-priser og det tilsvarende skøn for svineholdet 9,7-11,7 mia. kr.

I de ovenstående investeringsskøn er inkluderet opbevaringskapacitet til husdyrgødning på 6 måneder. Ekstrainvesteringer som følge af vandmiljøplanen ventes i alt at ville andrage mellem 1,5 og 2 mia. kr.

Tilbage er posten øvrige anlægsinvesteringer. Den omfatter stalde til fjerkræ og pelsdyr samt lader og kornsiloer, som ikke har tilknytning til kvæg- og svineholdet. Denne størrelse udgjorde i perioden fra 1972/73 til 1986/87 175 mill. kr. pr. år i 1986/87-priser og er skønnet at ville udgøre 150-200 mill. kr. pr. år frem til år 2000. I denne opgørelse er ikke medtaget den del af investeringerne i pelsdyrsektoren, som ligger uden for Danmarks Statistiks afgrænsning af landbrugsbedrifter.

Det samlede skøn for anlægs- og driftsbygningsinvesteringer er på 1,4-1,8 mia. kr. pr. år i 1986/87-priser. Det er lidt over niveauet i perioden fra 1980/81 til 1986/87, men kun halvdelen af investeringsaktiviteten i 70'erne. Det skyldes dels, at de mange driftsbygninger, som blev opført i 70'erne, også vil kunne anvendes frem til år 2000, dels har mælkekvoterne bevirket, at der på nuværende tidspunkt er en forholdsvis stor ledig bygningskapacitet på bedrifter med malkekvæg. Hertil vil den forventede nedgang i malkekobestanden frem til år 2000 yderligere mindske behovet for nye stalde.

Den største usikkerhed omkring de anførte forudsætninger vedrørende de forventede bruttoinvesteringer frem til år 2000 skønnes at være udviklingen af svineproduktionen, der her er forudsat at

stige med 30 pet. En afvigelse fra denne forudsætning med f.eks. 5 procentpoint vil ændre de samlede bruttoinvesteringer med skønsmæssigt knap 2 mia. kr.

Strukturudviklingens hastighed forventes næppe at have ret stor effekt på bruttoinvesteringerne i maskiner og inventar, idet en større mekaniseringsgrad og dermed forøgede investeringer modgås af bedre kapacitetsudnyttelse i de større produktionsenheder. Derimod skønnes investeringsbehovet i driftsbygninger at være følsomt over for strukturudviklingen. F.eks. må eventuel overgang til omsættelige mælkekvoter skønnes at øge de strukturbetingede investeringer.

3. Skøn for nettokapitalbehovet frem til år 2000

I foregående afsnit er landbrugets årlige bruttoinvesteringer i maskiner og inventar frem til år 2000 skønnet til 3-3,5 mia. kr. i 1986/87-priser. På grund af et fald i omdriftsarealet, reduktion af hornkvægbestanden og en forventet større udnyttelse af maskinerne, skønnes nettoinvesteringerne i maskiner og inventar at blive -0,2 mia. kr. pr. år i 1987-priser. Bruttoinvesteringer i driftsbygninger frem til år 2000 er skønnet til 1,4-1,8 mia. kr. pr. år i 1986/87-priser. Nettoinvesteringerne anslås til -0,3 mia. kr. pr. år i 1987-priser, da hornkvægbestanden ventes reduceret med 2 pct. pr. år frem til år 2000.

Der forventes negative besætningsændringer på 120 mill. kr. pr. år i 1987-priser. Det samlede landbrugsareal forventes at falde fra 2,8 mill, ha i 1987 til 2,7 mill, ha i år 2000. På dette grundlag forventes landbrugskapitalen reduceret med 10 mia. kr. frem til år 2000 regnet i 1987-priser (tabel 3). Det skal anføres, at beregningerne også omfatter bedrifter med under 5 ha jordtilliggende og vil således afvige fra Statens Jordbrugsøkonomiske Instituts opgørelser.

Tabel 3. Landbrugets kontante aktiver, mia. kr., 1987-priser

Medio:	Alle bedrifter 1987	Alle bedrifter 2000	Heltidsbedrifter 1987	Heltidsbedrifter 2000	Heltidsbedrifter pct. andel af alle bedrifter
Jord	41,1	39,7	30,8	29,7	
Driftsbygninger	64,6	60,7	48,4	45,5	
Besætning	17,9	16,3	13,4	12,2	
Inventar	20,0	17,4	15,0	13,1	
Lagerbeholdning	4,2	3,7	3,1	2,8	
Driftskapital	42,1	37,4	31,6	28,1	
Landbrugskapital	147,8	137,8	110,8	103,3	75
Stuehus	30,8	20,8	15,4	10,4	50
Værdi, andre erhverv	8,1	8,1	6,1	6,1	75
Personbil m.v.	4,3	2,9	2,4	1,6	55
Andre realaktiver	43,2	31,8	23,9	18,1	
Finansielle aktiver	25,4	22,5	15,2	13,5	60
Aktiver i alt	216,4	192,1	149,9	134,9	70
Årligt kapitalbehov		-1,9		-1,2	
Antal bedrifter	92.000	62.000	40.100	27.000	44
Aktiver, 1.000 kr. pr. bedrift	2.352	3.098	3.738	4.996	
Årligt kapitalbehov, 1.000 kr. pr. bedrift		57		97	

Det samlede antal bedrifter forventes reduceret med 30.000 fra 1987 til år 2000 (incl. faldet i bedrifter under 5 ha). Dette har indflydelse på andre realaktiver, hvor boligværdien og værdien af personbiler m.v. er reguleret med det faldende antal landbrugsfamilier, svarende til et fald på i alt 11,4 mia. kr. De finansielle aktiver forventes reduceret med knap 3 mia. kr.

Landbrugets samlede aktiver forventes reduceret med godt 24 mia. kr. til 192 mia. kr. opgjort i 1987-priser, svarende til et årligt fald på knap 1,9 mia. kr. På grund af det faldende antal bedrifter vil aktivernes værdi pr. bedrift stige med 57.000 kr. årligt og forventes i alt at andrage 3,1 mill. kr. pr. bedrift i år 2000.

4. Sammenfatning

Der har de senere år været tale om negative nettoinvesteringer i landbrugets maskiner og avlsbygninger. Udviklingen har været præget af den høje investeringsaktivitet i 70'erne. Faldet i mælkeproduktionen spiller også ind, ligesom en vis forbedring af kapitalproduktiviteten (produktion/kapitalindsats) er af betydning for investeringsforløbet.

Landbrugets årlige nettokapitalbehov (hvor reinvesteringer er afholdt) har ifølge beregningerne andraget 2,8 mia. kr. pr. år excl. ejendomsomsætning. Heraf blev 2,5 mia. kr. pr. år fremmedfinansieret. Hertil kommer skønsmæssigt godt 1 mia. kr. pr. år til fremmedfinansiering af ejendomsomsætning.

Det samlede årlige bruttoinvesteringsbehov frem til år 2000 antages at ligge omkring 4,5-5,5 mia. kr. målt i 1986/87-priser. Besætningskapitalen ventes at falde svagt på grund af mælkekvoteringen. Ligeledes ventes en vis yderligere nedgang i landbrugsarealet. Den samlede landbrugskapital kan derfor ventes at falde med 10 mia. kr. i 1987-priser frem til år 2000. På grund af det faldende antal bedrifter og hermed antal landmandsfamilier, kan forudses en nedgang i værdien af andre realaktiver (bolig, bil m.v.) på over 11 mia. kr.

Landbrugets samlede aktiver skønnes således at blive reduceret med over 20 mia. kr. i faste priser. På grund af den forventede nedgang i antal bedrifter vil aktivernes værdi pr. bedrift dog øges med 55.000-60.000 kr. årligt.

Bilag 2

DEG

Dansk Erhvervsgartnerforening

Anker Heegaards Gade 2, Postboks 3171, 1508 København V
Telf. 01 15 85 30 · Telex 19230 DEG DK · Telefax 01 93 85 30 · Giro 5 40 02 87

Landbrugsministeriet
Att. departementchef
Nils Bernstein
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Den 16. oktober 1989
BPJ/hb

Vedr.: Udvalget vedrørende struktur, finansiering og ejerforhold - enhedsprioritering.

Som aftalt på vort behagelige møde den 20. september d.å. fremsendes hermed en præcisering af Dansk Erhvervsgartnerforenings principielle synspunkter vedrørende den fremtidige realkreditbelåning af gartneriejendomme.

For gartnerierhvervets fortsatte udbygning er det af afgørende betydning, at muligheden for enhedsprioritering opretholdes som et realistisk alternativ til tolagsbelåningen.

Vi har kunnet konstatere, at finansieringsmulighederne er blevet markant bedre efter gennemførelsen af realkreditreformen i 1986. Konkret kan vi pege på en række vellykkede gartneriprojekter, som alene har kunnet gennemføres, fordi muligheden for enhedsbelåning foreligger.

Samtidig må det forhold, at monopolet på realkreditbelåning i intervallet 45-70% af ejendommens værdi er blevet brudt, tillægges en væsentlig betydning for den produktudvikling, der siden har fundet sted. Lånetilbudene omfatter således ikke længere alene inkonvertible serielån, men også konvertible lån og lån baseret på annuitetsprincippet. Senest har kreditforeningerne tilbudt 20-årige lån med variabel rents og udlandslån.

Herudover bør det nævnes, at konkurrencen vil være et motiv til at holde administrationsbidragene i ave.

Dansk Erhvervsgartnerforening ønsker på denne baggrund at bevare muligheden for enhedsprioritering med de ændringer, der
./. følger af vedlagte fælleshenvendelse fra jordbrugets organisationer til Boligstyrelsen af 22. august 1989.

Måtte udvalget være af en anden opfattelse, skal vi venligts anmode om en drøftelse.

Med venlig hilsen
DANSK ERHVERVSGARTNERFORENING

Jan Hassing
Direktør

Dansk Landbrugs Kealkreditfond	Kreditforeningen **Danmark**	Nykredit
Dansk Erhvervs-gartnerforening	**Danske Husmands-foreninger**	De danske Landbo-foreninger

Boligstyrelsen
5. kontor
Stormgade 10
1620 København V

Den 22. august 1989

Vedr.: Tillægsbelåning på **enhedsprioriterede landbrugsejendomme**.

Efter vedtagelse af den såkaldte **finansieringsreform** af 30. maj 1985 har enhedspr1or1ter1ngs1nst1tutterne 1 medfør af realkreditlovens § 10, stk. 1, nr. 2 ydet lån til et antal landbrugsbedrifter 1 **intervallet** 45-70 pct. af ejendomsværdien 1 forbindelse med samtidig ydelse af jordbrugslån.

Boligstyrelsen har 1 skrivelser af 8. marts 1989 og 16. februar 1988 givet sin fortolkning og meddelt reglerne for yderligere belåning.

Disse regler medfører vanskeligheder blandt andet som følge af, at eksisterende lån **ikke** må rykke for et nyt lån 1 enhedspr1or1ter1ngs1nst1tutterne. Desuden stilles der krav om, at der optages nyt jordbrugslån på minimum 59.000 kr. og således, at den samlede jordbrugsbelåning mindst udgør 20 pct. af ejendommens aktuelle handelsværdi. I visse tilfælde kan disse regler medføre behov for hel eller delvis **indfrielse** af eksisterende lån for at muliggøre yderligere belåning 1 enhedspr1or1ter1ngs1nst1tutterne. Med baggrund 1 kursudviklingen for 1ndeksobl1gationer vil en sådan **indfrielse** være uhensigtsmæssig og omkostningskrævende. Problemerne opstår både 1 forbindelse med **nyinvesteringer** og 1 andre situationer.

Navnlig rykningsspørgsmålet er presserende. Boligstyrelsen opfordres derfor til snarest muligt at foretage de nødvendige tilpasninger 1 rykningsreglerne, der kan smidiggøre supplerende realkreditbelåning af bedrifter, der til dato er omfattet af **enhedsprioritering.**

Det foreslås, at der gennemføres en administrativ ændring således, at de enheds lån, der hidtil er ydet 1 ejendomme med jordbrugs lån, kan rykke for nyt basislån, herunder jordbrugslån.

Det skal fremhæves, at parterne ikke har fundet det hensigtsmæssigt at drøfte finansieringsstrukturen indenfor jordbrugserhvervene 1 nærværende sammenhæng.

Ved ændring af realkreditloven senere på året kan anbefales, at reglerne forenkles således

> at det ikke er nødvendigt at optage nyt jordbrugslån, hvis det eksisterende allerede udgør 20 pct. af handelsværdien, og
>
> at der som led 1 regelforenkling fastsættes et minimumsbeløb for jordbrugslån svarende til mindstestørrelsen for realkreditlån 1 almindelighed, for tiden 21.000 kr.

Realkred1t1nst1tutterne og landbrugets og gartnerierhvervets organisationer v11 senere overveje hvilke eventuelle tilpasninger, der 1 øvrigt hensigtsmæssigt kan foretages 1 forbindelse med den forestående lovrevision på realkreditområdet.

Med venlig hilsen

Dansk Landbrugs Realkreditfond	Kreditforeningen Danmark	Nykredit
J. Høystrup Jensen	Ole Andresen	Thorleif Krarup
Dansk Erhvervs-gartnerforening	Danske Husmands-foreninger	De danske Landboforeninger
Otto Koch	Chr. Sørensen	H.O.A. Kjeldsen

JRM/ut-3982U

Bilag 3

Danmarks Landboungdom

Sekretariat: Udkærsvej 15, Skejby • 8200 Århus N • Telefon 8610 90 88

Formand: Johan Schmidt
Kastvrå vej 11,6560 Sommersted
Telefon 74 50 6171

Landbrugsministeriet
att. Departementschef Nils Bernstein
Slotsholmsgade 10,
1216 København K

Den 18. oktober 1989

Hr. Departementschef Nils Bernstein.

Ifølge aftale på møde den 21. september, fremsendes vedlagt Danmarks Landboungdoms notat om unges etablering i landbrugserhvervet.

Med venlig hilsen
Danmarks Landboungdom

Johan Schmidt / Jørgen Nielsen

UNGES ETABLERING I LANDBRUGSERHVERVET

Danmarks Landboungdom ønsker, at Danmark og dansk landbrug skal være førende indenfor produktion af landbrugsvarer og være en væsentlig drivkraft i dansk økonomi.

Danmarks Landboungdom tror på, at fremtidens landmand vil kunne opfylde de krav, som de vil blive stillet overfor. Men strukturudviklingen betyder, at kravene er stærkt stigende med hensyn til kapitalbehov, driftsledelse og økonomisk indsigt.

Under rimelige forudsætninger er der gode muligheder i landbruget. Danmark har gode eksport forhold for en række kvalitetsprægede landbrugsprodukter og som en vigtig baggrund også nogle veluddannede landmænd. Derfor er der en fremtid i landbruget. Danmarks Landboungdom mener, at man på forskellig vis kan styrke de unges etableringsvilkår, så den enkelte ikke i fremtiden skal være afhængig af en række specielle støtteordninger for at kunne opretholde sin status som selvstændig landmand.

Landmandens evne til konsolidering er af afgørende betydning. Vilkårene for fremtidens landmænd vil afhænge af muligheden **for** hurtige produktionsomlægninger til imødekommelse af forbrugerkrav, samt landbrugets evne til at tage konkurrencen op med andre landes fødevareproducenter.

Danmarks Landboungdom har derfor udarbejdet en række forslag til, hvordan Staten og landbrugserhvervet kan medvirke til en forbedring af etableringsvilkårerne. Danmarks Landboungdom har bestræbt sig på, at forslagene er både økonomisk og politisk realistiske.

Forbedrede vilkår kan opnås gennem tre faser:

1. **Før** etablering. Opsparing og uddannelse er de altafgørende faktorer. Der må forudsættes en tidssvarende uddannelse og opsparingsmuligheder til sikring af en væsentlig egenkapital.

2. **Etableringssituationen.** Der er et øget behov for rådgivning, fleksible finansieringsmuligheder og lige konkurrencevilkår ved etablering.

3. **Efter** etablering. En øget fleksibilitet i låntagningen med muligheder for øget gældspleje samt mulighed for øget mobilitet ved overførelse af afskrivningsgrundlaget fra en virksomhed til en anden.

OPSPARING

Opsparingsmulighederne bør forbedres, ikke blot af hensyn til landbruget, men også generelt.

De unge, der ønsker at etablere sig i landbrugserhvervet har generelt en for lille opsparing. En undersøgelse, som er gennemført i 1989 viser, at den gennemsnitlige opsparing blandt 190 landbrugsskoleelever på driftslederkursus var 135.000 kr. Dette er en meget høj opsparing i forhold til andre grupper af unge og et tydeligt bevis på evne og vilje til at spare. Men da etableringsalderen i landbruget samtidig er lav, er denne opsparing ofte utilstrækkelig. Undersøgelse har også vist, at kun 50 procent af landbrugseleverne bruger etableringskonti. Dette må tages som et udtryk for, at ordningen er for dårlig og må forbedres.

Danmarks Landboungdom foreslår derfor:

1. De unge, der ønsker selvstændig virksomhed, far mulighed for forbedrede opsparingsformer. Dette kan opnås ved at forøge hensættelsen på etableringskonti indtil 40.000 kr. pr. år plus afkast af tidligere års hensættelser. For personer med en nettoløn over 200.000 kr. bevares den nuværende grænse på 20 procent af nettolønnen.

2. Det foreslås endvidere, at midlerne kan placeres på flere måder, end den nuværende etableringsordning tillader. Der kan eksempelvis være tale om binding af midler i en investeringsforening.

En undersøgelse viser, at selv med en lav risiko kan der ofte præsteres en effektiv merforrentning på over 3 pct. pr. år efter skat.

Derudover foreslår Danmarks Landboungdom, at der indenfor landbruget ydes disse opsparingsformer en statsfinansieriet overrente på f.eks. 5 procent. Denne overrente finansieres ved omlægning af de midler, der er til rådighed ved YJ-låneordningen.

Øget information om de forskellige opsparingsmuligheder er nødvendig, da informationen idag synes at være utilstrækkelig.

ET REGNEEKSEMPEL FOR EN 6-ÅRIG PERIODE

	Nuværende regler	Landboungdommens forslag
Opsparing pr. ar	28.800	40.000
Løbende opsparing	173.000	240.000
Tilskrevne renter	50.000	114.000
Skat af renter	- 25.000	0
Statspræmie	0	36.000
Samlet opsparing	198.000	390.000

Forslaget indebærer ifølge eksemplet, at såfremt den løbende årlige opsparing efter skat øges med kr. 5.600, øges den samlede opsparing fra kr. 198.000 til kr. 390.000 i den 6-årige periode. Heri indgår virkningen af, at de tilskrevne renter ikke løbende beskattes og at der ydes en statspræmie. Forslaget giver en god mulighed for at opbygge en langt større egenkapital end under de nuværende regler.

YJ-LÅN

Et øget støtteelement vil ved etablering være af afgørende betydning for at sikre en god start på den forestående landmandskarriere. Statens udgifter i forbindelse med YJ-låneordningen er gennem de seneste år blevet kraftig reduceret. Dette skyldes især færre etableringer samt tilskud fra EF. I 1983 blev der ydet 193 mill, kr. i YJ-lån. Dette var for Staten en omkostning på ca. 95 mill. kr. I 1985 trådte EF's ordning om tilskud til Yngre Jordbrugere i kraft, hvilket idag betyder et tilskud til den danske Stat på ca. 60.000 kr. ved hver etablering. Dette forventes i 1990 forhøjet til ca. 80.000 kr.

Der er i 1989 afsat 62 mill. kr. til YJ-låneordningen. En foreløbig prognose baseret på antallet af etableringer vil kun give Staten en udgift på ca. 25. mill kr.

Danmarks Landboungdom foreslår derfor:

1. En omlægning af Yngre Jordbruger lånene. Det må overvejes kun at yde YJ-lån til køb af ejendomme med en værdi på over 1,5 mill kr. og max. op til 3,5 mill. kr. YJ-lånet ydes af max. 2 mill. kr. med en udmålingsprocent på 35 procent, hvilket giver et max. YJ-lån på 700.000 kr. Den gennemsnitlige handelsværdi er i øjeblikket 2,3 mill kr., hvilket vil udløse et lån på 280.000 kr.

For unge som har det grønne diplom, ønskes en højere udmålingsprocent.

2. Købere af ejendomme op til en værdi af 1,5 mill. kr. tilgodeses gennem en forbedret ordning om henlæggelse på etableringskonti og den tilknyttede statsfinansierede overrente.

3. At YJ-lånene omlægges fra fast forrentede annuitetslån til serielån med variabel rente. Landbrugets låntagning er i dag i høj grad baseret på fastforrentede annuitetslån. Det er en fordel at omlægge en del af låntagningen til lån med variabel rente. Endvidere bør der i højere grad i fasen efter etablering optages korte lån i overensstemmelse med visse aktivers forventede levetid.

   Desuden foreslås at den ydelsesfrie periode ændres til at omfatte tre år med trinvis igangsætning af ydelserne til fuld ydelse i år 7. Dette betyder, at man må tage YJ-lånene med i betragtning allerede ved første års budgettering, så de ikke kommer som en overraskelse i det 5. år.

4. Når flere ejer en ejendom i fælleskab, skal hver enkelt fuldt ud kunne få YJ-lån indenfor de nævnte beløbs grænser.

5. At en bedrift kan udbygges trinvis. Eksempelvis at den unge landmand først overtager en ejendom til 1,2 mill, kr., som senere udbygges til en værdi på 2,5 mill. kr. I første omgang kan der ikke opnås YJ-lån, da værdien er under kr. 1,5 mill. Efter udbygningen kan der opnås et lån på 350.000 kr., nemlig 35% af 1 mill kr. En udbygning kan ske ved køb af tillægsjord, ejendom nr. to eller ved investeringer i den første ejendom.

6. At stempelafgifter generelt bør nedsættes. Ved førstegangs etablering bør det overvejes at , lade udgifterne til stempelafgifterne indestå som en offentlig prioritet i ejendommen.

Den unge landmands største konkurrent ved etablering er den allerede etablerede landmand. Til udligning af dette forhold, og samtidig en måde, hvor landbruget selv kan bidrage med midler til de forbedrede etableringsvilkår, foreslår vi, at man undersøger mulighederne for indførelse af en solidaritetsydelse. En ydelse, der i praksis bevirker, at stempelomkostningerne sænkes eller fjernes ved førstegangsetablering, men derimod hæves ved køb af ejendom nr. to.

MODELBEREGNINGER

Danmarks Landboungdom har i tilknytning til sit arbejde ladet foretage nogle modelberegninger ud fra forskellige situationer. Hovedindholdet er vist i nedenstående tabel.

	Den unge landmand		Den **etablerede**
	Nu-situation	**Efter Landboung-** dommens forslag	**landmand**
i 1.000 Kr.			
Handelspris	4.200	4.200	4.200
Driftskapital	300	300	50
Salg af aktiver	0	0	- 1.250
lait kapitalkrav	**4.500**	**4.500**	**3.000**
Diverse lån	4.035	3.360	3.000
YJ-Lån	215	700	0
Egenkapital	250	440	0
lait finansiering	4.500	4.500	3.000
Dækningsbidrag	960	960	360
Kapacitetsomkostninger	-235	-235	-25
Afskrivninger	-150	-150	-30
Renter, m.m.	-400	-340	-305
Privatforbrug og skat	-175	-175	0
Konsolidering	0	60	0

Ejendommen er en typisk produktionsgård på 53 ha med 86 søer og mulighed for opfedning af slagtesvin. Denne størrelse ejes i dag af landmænd, der aldersmæssigt er i den gruppe, der overvejer salg. Der er således tale om en ejendomsstørrelse, **der** i fremtiden ville udgøre en attraktiv ejendom for den unge landmand.

Gården adskiller sig fra mange af de ejendomme, der i dag udbydes til salg ved at være i fuld produktion. Til gengæld kan man se bort fra større investeringer i de **første år** efter etableringen.

Den samlede pris på ejendommen udgør kr. 4,2 mill. Handelsomkostningerne og stempelafgifter udgør ca. kr. 96.000 og der er ydet fuldt lånetilsagn vedrørende Yngre Jordbrugerlån. Den unge landmands årlige ydelse ved køb af modelgården udgør ca. kr. 473.000 og heraf udgør renter og bidrag ca. kr. 400.000.

Med et privatforbrug på kr. 100.000 og en personlig skat på kr. 75.000, vil kravet til den unges dækningsbidrag på denne ejendom være kr. 960.000.

Muligheden for tilvejebringelse af dette dækningsbidrag synes ikke at være umulig, men der vil i løbet af de første fem år ikke være plads til økonomiske fejltrin.

DEN ETABLEREDE LANDMAND.

Hvis den opstillede modelgård erhverves af en etableret landmand, er det næppe sandsynligt, at han udover sin nuværende ejendom, kan passe en gård på 53 ha med dyrehold. Det betyder, at han har flere forskellige valgmuligheder.

- Landmanden kan nedlægge den animalske produktion på sin ejendom nr. et og flytte det hele over på den nye ejendom eller

- landmanden kan nedlægge den animalske produktion på modelgården, sælge besætningen og bygninger, eller

- landmanden kan ansætte medhjælp til at klare driften på modelgården, evt. indgå i samarbejde med en anden landmand evt. en ung landmand på andelsbasis.

I det følgende er der taget udgangspunkt i den mulighed, at landmanden nedlægger den animalske produktion på modelgården, sælger besætningen og frasælger bygningerne. I praksis er det ofte den mest realistiske løsning.

Ved salg af besætning og stuehus falder landmandens kapitalkrav fra kr. 4,2 mill til kr. 3,0 mill, da der regnes med en besætningsværdi på kr. 600.000, bygninger kr. 400.000, salg af beholdning kr. 150.000 og salg af inventar kr. 100.000.

Prisen for bygningerne på kr. 400.000 forekommer lav, men det er den realistiske pris for stuehuset, idet de store produktionsbygninger er uden væsentlig interesse for den nye ejer.

Det antages, at landmanden er velkonsolideret og derfor kan klare hele finansieringen ved optagelse af realkreditlån i ejendom nr. et samt i den nyindkøbte jord. Kravet til dækningsbidraget for den etablerede landmand udgør herefter kr. 360.000, der alene skal hentes ved hjælp af jorden.

Når beregningerne på ejendom nr. to foretages isoleret, er der driftsøkonomisk ikke umiddelbart tale om et godt køb for den etablerede landmand, men økonomien skal bedømmes under ét, og herved bliver den etablerede landmand konkurrencedygtig, idet han kan udnytte nogle kapacitetsmæssige fordele - eksempelvis vedrørende udnyttelse af maskinparken.

Ovenstående viser, at den etablerede landmand selv ved køb af en ejendom i fuld produktion, med fordel kan købe en ejendom, som ellers udgør en hensigtsmæssig brugsstørrelse og produktionsapparat for den unge landmand.

Som det fremgår af tabellen er handelsprisen 4,2 mill. Kr. ens i de tre situationer. Der er tale om en prioriteret pris, hvilket betyder, at den etablerede landmand på købstidspunktet er konkurrencedygtig i kraft af en større udbetaling gennem salg af aktiver for kr. 1,25 mill. Tilsvarende vil den unge landmand, efter forslaget, også være konkurrencedygtig i kraft af en større egenkapital og på grund af et større YJ-lån, hvor Staten garanterer for lånet. Forslaget om solidaritetsafgift vil begrænse den etablerede landmands mulighed eller stille den unge og den etablerede mere lige.

På produktionssiden må det vurderes, at den etablerede landmand har relativt let ved at opnå et dækningsbidrag på kr. 360.000, selv ved den ekstensive driftsform. Som nævnt er det ikke umuligt, at opnå et dækningsbidrag nå kr. 960.000, når der samtidig er en animalsk produktion. Men hvis eksempelvis dækningsbidraget falder med 10% på grund af ændrede prisrelationer, klimaforhold eller sygdom har det en absolut større virkning for den unge landmand, mens den etablerede lettere kan ride stormen af.

Den unge landmand vil således efter forslagets gennemførelse får en konsolidering på 60.000 kr. Det betyder, at vedkommende lettere kan klare en evt. nedgangsperiode. Behovet for mere specielle eller akutte støtteordninger, vil dermed formindskes betydeligt.

Sammenfattende **er** den **unge** landmand idag i en vanskelig konkurrencesituation på grund af for lille egenkapital og har ingen mulighed for konsolidering. Hvis forslagene **gennemføres,** vil **den unge** landmand **stå** i en bedre konkurrencesituation og have en større overlevelsesevne.

RÅDGIVNING

Pä grund af strukturudviklingen samt den nye landbrugslov vil etableringsformerne i fremtiden blive langt mere nuancerede.

Fleksible finansieringsmuligheder er nødvendige for at opfylde den enkeltes krav til en finansiering, der kan tilpasses produktionsform og den enkelte landmands målsætning.

Dette betyder, at rådgivning i etableringssituationen må styrkes. Det foreslås derfor:

1. oprettelse af en central rådgivningsfunktion til udarbejdelse af prognoser vedrørende ejendomspriser, renteniveau, kursudvikling samt EF's prispolitik, o.lign. Funktionen skal samtidig kunne bistå regionalt udpegede personer vedrørende spørgsmål i alle former for etableringssituationer.

2. De regionalt udpegede personer bør udelukkende beskæftige sig med etablering. Opgaverne omkring etableringsrådgivningen forventes i fremtiden at være så stor, at de personer som udfører rådgivningen, ikke kan udføre andre funktioner på samme tid.

3. Danmarks Landboungdom foreslår endvidere, at rådgivningen udbygges fra kun at være en økonomisk rådgivning til også at omfatte en erhvervs- og samfundsmæssig rådgivning.

Det er vigtigt, at man allerede på et tidligt tidspunkt får gennemdiskuteret, hvilke ønsker man har til ens fremtidige tilværelse som landmand. Her kan ES-rådgivningen i højere grad benyttes end det hidtil har været gældende.

GLIDENDE GENERATIONSSKIFTE OG MOBILITET

Den nye landbrugslov forbedrer mulighederne for gradvis etablering. Samtidig kan det også økonomisk og uddannelsesmæssigt i mange situationer være en fordel at etablere sig på en mindre ejendom først og derefter købe en større ejendom. På baggrund af handelsomkostninger og skatteregler vil det dog være de færreste, som har denne mulighed.

Danmarks Landboungdom foreslår derfor, at der bliver mulighed for overførsel af afskrivningsgrundlaget fra en virksomhed til en anden. Herved undgås skat af genindvundne afskrivninger.

Herved belastes mobiliteten ikke med en særlig indkomstskat. Til **gengæld bliver** afskrivningsgrundlaget og afskrivningsmuligheden på den nye ejendom begrænset.

Danmarks Landboungdom mener også, at der bør ydes en samlet indsats **for at forbedre** mulighederne for glidende generationsskifte i landbrugserhvervet.

EFTER ETABLERINGEN

Danmarks Landboungdom tilslutter sig en generel sænkning af erhvervsskatten, med det formål at øge den enkelte landmands konsolideringsevne. Desuden foreslås:

- En større anvendelse af virksomhedsordningen,

- At der dannes foreninger til varetagelse af landmænds låntagning for at opnå **de** billigste finansieringsformer,

Endvidere foreslår Danmarks Landboungdom en større anvendelse af driftsfællesskaber mellem landbrug for at reducere omkostningerne. Især bør muligheden for at spare omkostninger ved unødig mellemhandel og udnyttelse af maskiner og mandskab undersøges. Rådgivningen må intensiveres på dette område.

Til uddybning af forannævnte forslag, henvises til:

RAPPORTEN VEDRØRENDE UNGES ETABLERING AF SELVSTÆNDIG VIRKSOMHED I LANDBRUGSERHVERVET, udgivet af:

Danmarks Landboungdom
Finansieringsudvalg,
Udkærsvej 15, Skejby,
8200 Århus N,
tlf. 86 109088.

1927U/55/18.10.89//JN/uh

Bilag 4

REALKREDITRÅDET
Vesterbrogade 4A / 1620 København V / Tlf. 33 12 48 11 / Telefax 33 32 90 17

23. oktober 1989
J. nr. G 460
-/JK

Departementschef Nils Bernstein
Landbrugsministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Vedrørende landbrugets finansieringsforhold

Realkreditrådet fik ved et møde i landbrugsministeriet den 20. september 1989 en uformel orientering om arbejdet i "Udvalget vedrørende struktur, finansiering og ejerforhold i landbruget".

Det blev oplyst, at udvalget i den nærmeste fremtid forventes at afslutte tredje og sidste fase af sit arbejde. Denne fase vedrører landbrugets fremtidige finansieringsforhold, herunder realkreditbelåningen.

På mødet i landbrugsministeriet skitseredes nogle af de forslag, som udvalget for tiden overvejer med henblik på at øge landbrugserhvervets eget bidrag til den samlede finansiering i form af større egenkapital.

Det er Realkreditrådets grundlæggende holdning, at fastsættelse af lovmæssige forskrifter for realkreditlånenes løbetid, afhængig af det finansierede aktivs karakter, ikke er i overensstemmelse med den deregulering, der i disse år præger lovgivningen for finansielle institutioner. Hertil skal føjes, at Realkreditrådet finder, at et erhverv som landbruget, der i disse år undergår kraftige strukturelle forandringer, bør have en så fri adgang til lånefinansiering som muligt.

Ovennævnte synspunkter indebærer imidlertid ikke, at Realkreditrådet ikke er enig i det sigte, at landbrugets eget bidrag til finansieringen gerne skulle øges. Dette kan blandt andet ske ved, at institutterne af egen drift tilpasser løbetiden på ydede lån til de finansierede aktivers levetid. Allerede i dag tages der højde for dette forhold ved bevilling af lån til landbruget, og der er næppe tvivl om, at denne udlånspraksis vil blive videreført ved institutternes fremtidige belåning af landbrug.

Vedrørende jordbrugslån blev det på mødet i landbrugsministeriet oplyst, at udvalget overvejer at foreslå en anskaffelse af denne lånetype og indarbejde reglerne for ydelse af jordbrugslån i den almindelige indekslåneordning. Eventuelt kunne tænkes, at alene den del af jordbrugslåneordningen, hvortil der ydes afdragsbidrag, afskaffes.

Overvejelserne om hel eller delvis afskaffelse af jordbrugslåneordningen skulle ses på baggrund af, at især jordbrugslan med afdragsbidrag ikke har været genstand for større interesse fra landbrugets side, og især ikke gennem det seneste års tid, når bortses fra de lån, der ydes som led i refinansieringsordningen.

Efter Realkreditrådets generelle opfattelse må omfanget af statssubsidierede ordninger betragtes som et mellemværende mellem erhvervet og staten, og en eventuel ophævelse af den subsidierede del af ordningen giver således ikke anledning til bemærkninger fra Rådets side.

Som et led i jordbrugslåneordningen er der indført mulighed for enhedsbelåning, når en række betingelser er opfyldt. Såfremt jordbrugslåneordningen helt ophæves, og reglerne for den almindelige adgang til indeksbelåning tilpasses, finder enhedsprioriteringsinstitutterne det nødvendigt, at de hidtidige muligheder for enhedsprioritering gennem jordbrugslån overføres til de låntyper, der erstatter ordningen.

Realkreditrådet ønsker i øvrigt at erindre om en fælleshenvendelse fra realkreditinstitutter og landbrugs- og gartnerierhvervets generelle organisationer dateret 22. august 1989 vedrørende rykningsbestemmelser i relation til jordbrugslåneordningen. Henvendelsen er stilet til boligstyrelsen, men Realkreditrådet er bekendt med, at henvendelsen indgår i udvalgets arbejde.

Realkreditrådet vil sætte pris på at blive holdt underrettet om den videre udvikling i udvalgets arbejde.

Med venlig hilsen

Ole Andresen

Torben Gjede