



LAND  
MOBILITY

[www.land-mobility.eu](http://www.land-mobility.eu)

Moduł 1C

**Finansowanie przekazania ziemi**

**Wprowadzenie**



Erasmus+

Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union





LAND  
MOBILITY

## Spis treści



Wprowadzenie



Umowy dzierżawy  
gruntów



Dzierżawa długoterminowa



Rolnictwo  
wspólne/współdzielone



Partnerstwa



Struktura korporacyjna



Opcje finansowania



Fundusze UE



# LAND MOBILITY

## Wprowadzenie

- Przejęcie = dzierżawcy dochodzą do porozumienia z właścicielem ziemi i "przejmują" ją na uzgodniony okres czasu.
- Istnieje wiele opcji, dzięki którym dzierżawca może pozyskać środki na sfinansowanie swojego biznesu i jego rozwoju, i najlepiej jest przedstawić te wszystkie opcje dzierżawcy, tak aby można było przedyskutować i określić najlepiej pasujący kierunek działania. Wkład finansowy dzierżawcy będzie również zależał od rodzaju umowy, jaką zawrze on z właścicielem gruntu.
- Usługa przekazywania ziemi wychodzi naprzeciw wszystkim i posiada wiele różnych umów, które można zawrzeć w zależności od przeznaczenia gruntu zarówno przez właściciela gruntu, jak i dzierżawcy. Podczas gdy niektórzy właściciele gruntów chcą jedynie czerpać zyski z dzierżawy gruntów, inni mogą chcieć nadal korzystać z części ziemi, a niektórzy mogą chcieć wnieść swój wkład i zostać partnerem w biznesie dzierżawcy. Land Mobility posiada opcje, które zaspokoją wszelkie potrzeby, aby zapewnić zadowolenie i zysk dla obu stron.
- Moduł Finansowanie przejęcia zapewni najpierw krótkie wyjaśnienie różnych typów umów, tak aby pośrednik mógł lepiej zrozumieć dostępne opcje. Następnie przedstawione zostaną różne możliwości finansowania, tak aby dzierżawcy gospodarstw mogli ocenić swoją sytuację, umowę, którą chcą zawrzeć i najlepszą opcję finansowania tej umowy.



LAND  
MOBILITY

# Umowy dzierżawy gruntów

Usługa przekazywania gruntu dysponuje różnymi rodzajami umów zaprojektowanych tak, aby zaspokoić potrzeby zarówno właścicieli gospodarstw, jak i dzierżawców.



Dzierżawa długoterminowa



Partnerstwa



Struktura korporacyjna

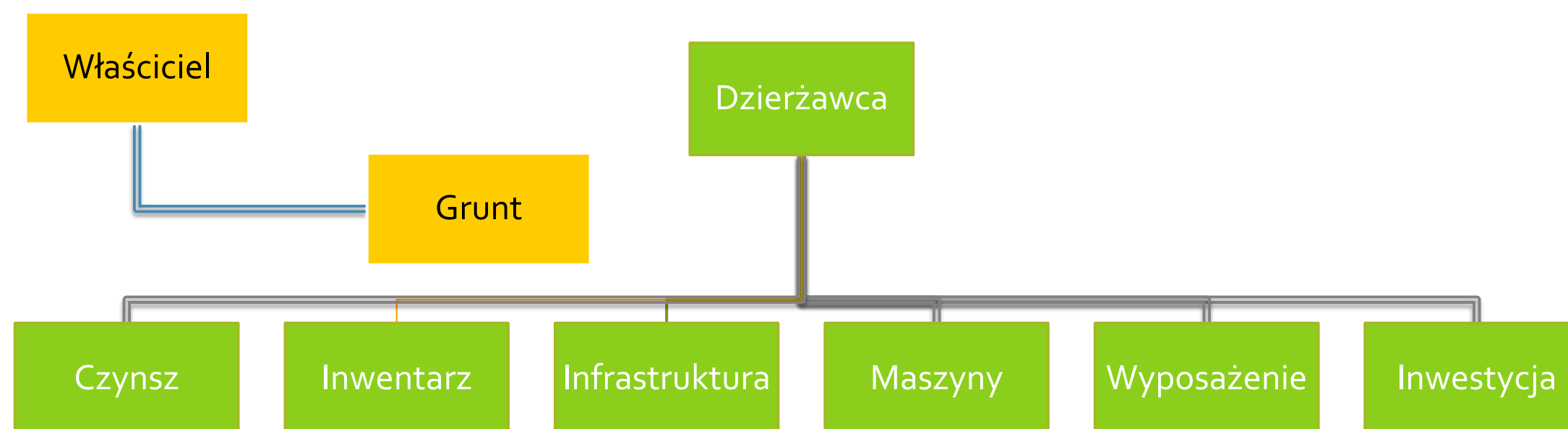


Rolnictwo wspólne/współdzielone

# Dzierżawa długoterminowa

Długoterminowe umowy dzierżawy są skierowane do właścicieli gruntów, którzy chcą przejść na emeryturę, ale nadal chcą zachować swoje grunty w użyciu. Zazwyczaj w takich umowach właściciel gruntu jest odpowiedzialny jedynie za udostępnienie gruntu, natomiast za pozostałe zasoby, takie jak czynsz, inwentarz i infrastruktura, odpowiada operator farmy.

Długoterminowa dzierżawa okazuje się być bardzo skuteczną formą współpracy w zakresie użytkowania gruntów, dającą pewność i bezpieczeństwo obu stronom. Ostatnie budżetowania dostarczyły silny bodziec dla długoterminowej dzierżawy.





LAND  
MOBILITY

# Dzierżawa długoterminowa

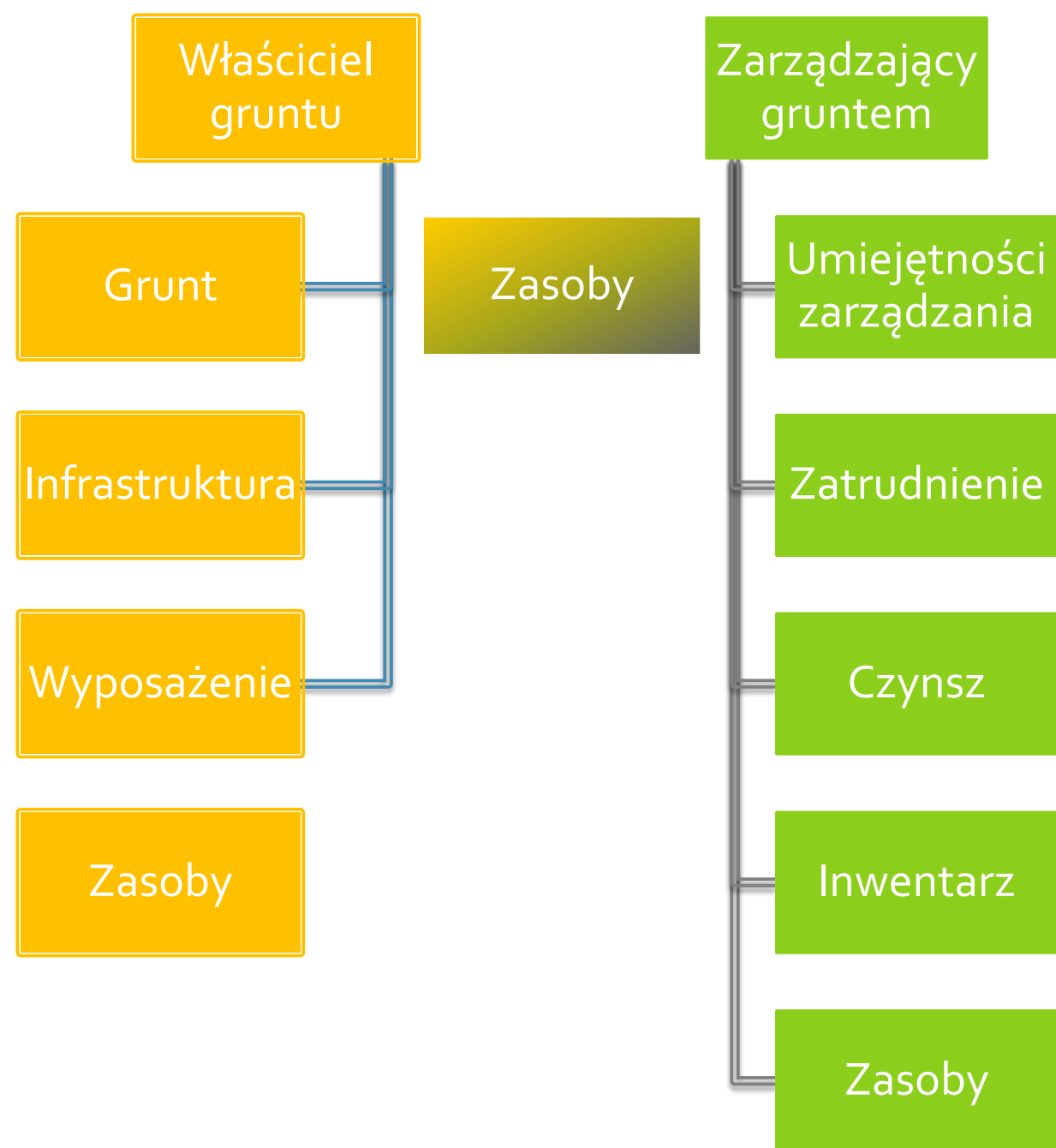
## *Z perspektywy właściciela gruntu*

1. Długoterminowa dzierżawa może być niezwykle efektywna podatkowo w zależności od kraju, w którym jest zawierana i w którym znajduje się grunt. Poniżej znajduje się więcej informacji na temat długoterminowej dzierżawy we wszystkich krajach partnerskich.
2. Jak w przypadku wszystkich umów, ważne jest, aby wybrać właściwą osobę. Przy prawidłowym wyborze, długoterminowa dzierżawa zapewnia bezpieczeństwo i pewność dochodów, a także powoduje, że grunt i obiekty są odpowiednio utrzymywane lub modernizowane.
3. Długoterminowe umowy dzierżawy są zazwyczaj jasne i proste.
4. Właściciele gruntów, którzy chcą się wycofać, mogą zdecydować się na dzierżawę części swojego gospodarstwa, a pozostałą część nadal uprawiać samodzielnie.
5. Dzierżawa nie odpowiada wszystkim gospodarzom, ponieważ mogą oni nie być gotowi do przejścia na emeryturę lub mogą chcieć pozostać zaangażowani, niezależnie od przyczyny, w którym to przypadku mogą rozważyć inne opcje, takie jak rolnictwo współdzielone lub hodowla kontraktowa.

# Rolnictwo wspólne/współdzielone

- Współpraca i wspólne gospodarowanie mogą być tak proste lub tak złożone, jak sobie tego życzysz, o ile warunki są jasne i uzgodnione.
- Rodzaje ustaleń dostępne w tym dziale obejmują
- Hodowla kontraktowa - prosty typ porozumienia, a jednocześnie zapewniający właścicielowi ziemi pewność dochodu i pozwalający mu/jej kontynuować działalność rolniczą. Pozwala rozwijającemu się podmiotowi na podzlecenie części swojej działalności. Nie ma negatywnych implikacji podatkowych ani SFP.
- Rolnictwo współdzielone - to sytuacja, w której każda ze stron jest nadal rolnikiem we własnym imieniu. Typowe rozwiązanie polega na tym, że właściciel ziemi dostarcza ziemię (i niektóre środki produkcji oraz ewentualnie siłę roboczą), a dzierżawca dostarcza siłę roboczą, środki produkcji i maszyny. Ryzyko i zarządzanie jest dzielone. Koncepcja ta ma również możliwości w odniesieniu do mleka i suchych zwierząt gospodarskich. Pod warunkiem, że umowa jest prowadzona prawidłowo, nie ma negatywnych skutków podatkowych lub SFP.
- Posiadanie umowy o rolnictwie współdzielonym pokazującej podział zasobów może być bardzo przydatne dla zgodności z SFP.
- Współdzielenie doju - jest to współdzielenie gospodarstw w kontekście mleczarstwa. Możliwości i szanse dla wspólnego gospodarowania w sektorze mleczarskim wzrosną po wprowadzeniu kwot.
- Dzierżawa krów - jest to sposób na wejście w posiadanie zwierząt gospodarskich bez wysokich nakładów początkowych.

# Rolnictwo wspólne/współdzielone





## Współdzielenie doju

Współdzielenie doju stanowi doskonałą okazję do rozpoczęcia działalności dla młodych, wykwalifikowanych hodowców bydła mlecznego. Istnieje wielu młodych ludzi, którzy posiadają umiejętności pozwalające im być doskonałymi hodowcami bydła mlecznego.

Z drugiej strony jest wiele gospodarstw oferujących możliwość wspólnego doju dla każdego, kto posiada takie umiejętności, jest mobilny i chętny do podjęcia takiej działalności.

Współdzielenie doju jest świetną możliwością dla:

- osób zarządzających gospodarstwami mlecznymi i bydłem
- osób oczekujących na powrót do domu
- rolników, dla których powrót do kraju jest niedostateczny pod względem skali lub rentowności
- osób pracujących w gospodarstwach mlecznych w Zjednoczonym Królestwie, Nowej Zelandii lub gdziekolwiek indziej.



LAND  
MOBILITY

## Współdzielenie doju

- Dużym wyzwaniem psychicznym dla każdego, kto rozważa udział w rolnictwie jest odejście od znanego dochodu (tygodniowa pensja) lub postrzeganej kontroli (brak posiadania ziemi) do prawdziwego scenariusza nagród i dzielenia się ryzykiem.
- Potencjalne korzyści są ogromne. Niezależnie od cen mleka, dojarze współdzielący dój, którzy prowadzą wydajną hodowlę, osiągając kluczowe cele (przyrost i wykorzystanie trawy, sześciotygodniowe wycielenia, itp.)
- Współudział w doju ułatwia również wejście w znaczącą hodowlę bydła mlecznego przy znacznie niższych wymaganiach finansowych w porównaniu z dzierżawą sporej wielkości gospodarstwa.



LAND  
MOBILITY

## Współdzielenie doju

Dla młodych rolników dużym minusem dzierżawy jest poziom finansowania wymagany do jej funkcjonowania, młody rolnik będzie potrzebował odpowiednich środków, aby:

- a) wyposażenie gospodarstwa
- b) modernizację infrastruktury, żyzności gleby, ogrodzenie, wodę, podsiew itp.
- c) płacenie czynszu

Może to być bardzo długi i ryzykowny okres czasu, zanim pojawi się jakikolwiek zysk.

W rolnictwie udziałowym przychody i koszty operacyjne są dzielone pomiędzy właściciela gruntu i rolnika udziałowego w oparciu o to, co każda ze stron wnosi do umowy. Zazwyczaj właściciel gruntu dostarcza ziemię, infrastrukturę i urządzenia oraz kilka krów. Dojarz dostarcza umiejętności zarządzania i siłę roboczą do prowadzenia gospodarstwa oraz kilka krów.

Przy założeniu, że gospodarstwo liczy 150-180 krów, a dojarz jest odpowiedzialny za pracę i zarządzanie oraz dostarcza połowę stada krów, udział dojarza wynosi 45-50%.



LAND  
MOBILITY

## Partnerstwa

- Partnerstwa są w stanie poradzić sobie z szerokim zakresem scenariuszy i wieloma partnerami, w tym spółkami. Aby zabezpieczyć prawo własności gruntu, właściciel gruntu udziela licencji na użytkowanie gruntu przez partnerstwo, a w umowie można przewidzieć jasny mechanizm zaprzestania działalności.
- Partnerstwo oferuje idealny mechanizm dla ekspansji mleczarstwa po przekroczeniu kwot, na przykład rolnik prowadzący gospodarstwo mleczarskie i sąsiad nie prowadzący gospodarstwa mleczarskiego. Najprościej mówiąc, hodowca bydła mlecznego może zapewnić urządzenia udojowe i fachową wiedzę na temat mleczarstwa, a sąsiad udostępni dodatkowy grunt i siłę roboczą do ekspansji.



# LAND MOBILITY

## Partnerstwa

- Partnerstwa, jako umowy mogą być dostosowane do różnych potrzeb oferując wszechstronność i elastyczność pod warunkiem, że właściwy proces planowania jest przestrzegany. Prawidłowo sformułowane partnerstwa okazały się bardzo udane w Irlandii, kluczem do tego jest
- Określenie działań, które mają być włączone do partnerstwa (i wyłączone z niego)
- Określenie stron partnerstwa
- Określenie ról, obowiązków i ograniczeń
- Określenie proporcji podziału zysków
- Określenie czasu trwania i mechanizmu rozwiązania
- Wyszczególnienie zasobów i kapitału udostępnianego przez wszystkie strony
- Ustanowienie kont bankowych i numeru stada
- Określić, w jaki sposób mają być przygotowywane rachunki i jak ma wyglądać rachunek kapitałowy

## Partnerstwa

Partnerstwa mają wiele zalet w stosunku do struktury spółki, a mianowicie:

- Każdy partner ma równe prawa
- Rozwiązanie może być zdefiniowane i proste
- Bardziej korzystne traktowanie podatkowe ulgi na zapasy, niewykorzystane ulgi kapitałowe, uśrednianie dochodów lub VAT wpływający do spółki. Dochód każdego partnera traktowany jest osobno
- Każdy partner jest rolnikiem we własnym imieniu

Spółki partnerskie są bardziej zgodne z koncepcją gospodarstwa rodzinnego niż struktura korporacyjna.



LAND  
MOBILITY

## Struktura korporacyjna

- Porozumienia korporacyjne mogą jednak oferować wiele możliwości. Spółka jest podmiotem samym w sobie, co może zapewnić dużą elastyczność operacyjną i zakres, ale może również działać jako ograniczenie.
- Porozumienia korporacyjne mogą być ograniczone do dwóch współpracowników lub wielu zainteresowanych stron i rodzin. Na przykład rolnik prowadzący gospodarstwo mleczarskie może wydzierżawić spółce swoją ziemię i kwotę mleczną, rolnik nie prowadzący gospodarstwa mleczarskiego może wydzierżawić swoją ziemię, częściowo emerytowany rolnik może wydzierżawić swoją ziemię i zamienić swoje akcje na udziały, a inna strona może zaoferować finansowanie w zamian za akcje i tak dalej. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby grupa takich stron zebrała się w celu utworzenia spółki i zorganizowała między sobą sposób jej prowadzenia. Koncepcja firmy może być zastosowana do każdego gospodarstwa rolnego.



LAND  
MOBILITY

## Struktura korporacyjna (wady)

Główne ograniczenia związane z tworzeniem spółek to:

- Spółka staje się rolnikiem, niezależnie od liczby rolników w spółce
- Rozwiązanie spółki, jeśli jest wymagane, może być kosztowne i problematyczne
- Wyprowadzanie pieniędzy z firmy może spowodować naliczenie znacznego podatku dochodowego.
- Mimo, że audyt księgowy nie jest wymagany, nadal istnieją wymogi związane z prawem spółek i wypełnianiem dokumentów.



# Struktura korporacyjna (zalety)

- Udziały odzwierciedlają wkład
- Udziałowcy decydują, jak ma być prowadzona firma i kto za co odpowiada
- Grunty mogą być włączone lub nie
- Dzieci i/lub wnuki mogą mieć udziały
- Ulgi CGT, CAT i opłaty skarbowe nadal obowiązują
- SFP można sprzedać, wydzierżawić lub przenieść na spółkę
- Firmy płacą podatek korporacyjny od zysków firmy w wysokości 12,5%, nie płacą PRSI ani USC
- Sprzedaż zapasów i maszyn do firmy na początku może być efektywna podatkowo
- Dochodem może być wynagrodzenie, czynsz, opłaty lub ich mieszanka
- Firma prowadzi własne inwestycje i może samodzielnie zaciągać pożyczki
- Doskonałe narzędzie do rozwoju skali i wydajności.
- Ograniczona odpowiedzialność
- Twoje udziały są zbywalne i rosną wraz z firmą



LAND  
MOBILITY

## System płatności podstawowych (BPS)

- System płatności podstawowych został utworzony w celu zapewnienia rolnikom uprawnień do płatności na podstawie liczby kwalifikujących się hektarów, które posiadają. Każdy hektar daje rolnikowi prawo do jednego uprawnienia. Liczba uprawnień, które rolnicy mogą uzyskać, zależy jednak od limitu, jaki każde państwo członkowskie ustanowiło dla swoich rolników.
- Uprawnienia przyznawane są co roku i aby rolnik mógł je otrzymać, musi najpierw przejść przez proces zgłaszania liczby kwalifikujących się hektarów oraz liczby uprawnień do płatności. Państwa członkowskie zastrzegają sobie również prawo do określenia minimalnej wielkości gospodarstwa rolnika, aby kwalifikowało się ono do pierwszego przydziału.



# LAND MOBILITY

Państwo	Minimalny rozmiar (w hektarach)
Belgia (Flandria)	2
Belgia (Walonia)	1
Irlandia	3
Polska	1
Zjednoczone Królestwo (Anglia)	5
Zjednoczone Królestwo (Irlandia Północna)	3
Zjednoczone Królestwo (Szkocja)	3
Zjednoczone Królestwo (Walia)	5

## System jednolitej płatności obszarowej (SAPS)

- Choć jest on stosowany tylko w kilku krajach, System Jednolitej Płatności Obszarowej jest również stosowany w jednym z naszych krajów partnerskich, a mianowicie w Polsce. W związku z tym niniejszy moduł pokrótce omówi tę opcję finansowania dla polskich usług mobilności gruntów oraz wszystkich innych krajów, które są zainteresowane korzystaniem z SAPS.
- Różnica pomiędzy systemem płatności podstawowych a systemem jednolitej płatności obszarowej polega na braku uprawnień do płatności, które są obecne w BPS. W systemie SAPS środki finansowe są oparte wyłącznie na zadeklarowanych przez rolników hektarach kwalifikujących się do płatności.

# Europejski Fundusz Rolniczy Gwarancji (EFRG)

## Kryteria kwalifikacji:

- Wymagania minimalne: Kwota płatności bezpośrednich musi być wyższa niż kwota od 100 do 500 euro i/lub kwalifikujące się obszary muszą być większe niż 0,3 do 5ha (zależy to od przepisów krajowych).
- Być aktywnym rolnikiem
  - Grunty będące własnością lotniska, wodociągów, usług związanych z nieruchomościami, usług kolejowych i stałych terenów sportowych nie kwalifikują się, ponieważ działalność rolnicza nie jest zazwyczaj ich główną działalnością
- Prowadzenie działalności rolniczej na kwalifikujących się gruntach rolnych
  - Kwalifikowalne: grunty orne, uprawy trwałe, trwałe użytki zielone i pastwiska trwałe
  - Niekwalifikowalne: Lasy
  - Kwalifikujący się hektar: działki zgłoszone jako faktycznie posiadane przez rolnika, który ma uprawnienia decyzyjne



# LAND MOBILITY

Państwo członkowskie	Próg kwotowy	Próg powierzchniowy (ha)	
			Rolnicy wdrażający VCS związane ze zwierzętami, o wartości poniżej progu powierzchni (EUR)
Belgia (Flandria)	400		
Belgia (Walonia)	100		
Irlandia	100		
Polska		1	200
Zjednoczone Królestwo (Anglia)		5	
Zjednoczone Królestwo (Irlandia Północna)		3	
Zjednoczone Królestwo (Szkocja)		3	100
Zjednoczone Królestwo (Walia)		5	

# Płatność dla młodych rolników (YFP)

W sektorze rolniczym istnieje dość duża nierównowaga między starymi i młodymi rolnikami - tylko 11% rolników ma mniej niż 40 lat. Aby zachęcić młodych dorosłych do podejmowania działalności rolniczej i podobnej, UE utworzyła fundusz skierowany specjalnie do nowych i początkujących młodych rolników, tak aby mogli oni otrzymać pomoc finansową i szkolenia niezbędne do rozpoczęcia działalności i zapewnienia jej prosperowania. Płatność dla młodych rolników, wywodząca się z systemu płatności podstawowych, ma priorytetowy dostęp do rezerwy krajowej i regionalnej. Płatność dla młodych rolników może być przedłużona na okres maksymalnie 5 lat.

Warunki:

- Młody rolnik musi po raz pierwszy zakładać gospodarstwo rolne jako kierujący gospodarstwem.
- Młody rolnik ma nie więcej niż 40 lat
- Młody rolnik uzyskał minimalny poziom wykształcenia rolniczego (tylko w Belgii-Flandrii, Irlandii, Zjednoczonym Królestwie-Szkocji)
- Młody rolnik sprawuje kontrolę finansową i zarządczą



# LAND MOBILITY

Państwo członkowskie	Płatność dla rolnika					
	Oszacowane jako 25% z				I przy maksymalnym limicie	Jako kwota ryczałtowa na gospodarstwo
	Średnia wartość uprawnień posiadanych przez rolnika	Ryczałt BPS	Jednolita płatność obszarowa	Średnia krajowa płatność na ha		
Belgia (Flandria)				T	90 ha/ uprawnienia	N
Belgia (Walonia)				T	90 ha/ uprawnienia	N
Irlandia				T		N
Polska				T	50 ha/ uprawnienia	N
Zjednoczone Królestwo (Anglia)	T				90 ha/ uprawnienia	N
Zjednoczone Królestwo (Irlandia Północna)				T	90 ha/ uprawnienia	N
Zjednoczone Królestwo (Szkocja)	T				90 ha/ uprawnienia	N
Zjednoczone Królestwo (Walia)		T			25 ha/ uprawnienia	N





# LAND MOBILITY

[www.land-mobility.eu](http://www.land-mobility.eu)



Macra na Feirme



Project number: 2019-1-IE01-KA202-051449

This project has been funded with support from the European Commission. This publication reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

