

# Fiscale aspecten vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

mr. ing. H.J. (Bert) van den Kerkhof RB

[Bert.vd.kerkhof@abab.nl](mailto:Bert.vd.kerkhof@abab.nl)

# Belastingmiddelen en VAB's

- Inkomstenbelasting
- Omzetbelasting
- Overdrachtsbelasting

# Uitgangssituaties

- Sloop VAB binnen bestaand bedrijf
- Staking onderneming
- Resultaat uit overige werkzaamheid
- Vermogen in Box 3

# Sloop VAB binnen bestaand bedrijf

- Primaire doel van sloop?
- VAB overcompleteet/ economisch niet meer functioneel
- Kosten sloop in beginsel aftrekbaar
- Boekverlies afgebroken gebouw
- Ruimte vrijmaken voor nieuwbouw
- Kosten gaan op in nieuwbouw?
- Omzetbelasting in aftrek

# Staking onderneming (1)

- Wachten op het meest gereede moment van verkoop
- Overbrenging onroerende zaken naar privé

## Staking onderneming (2)

- Stakende ondernemer moet over het verschil tussen de boekwaarde en de getaxeerde waarde met de fiscus afrekenen → “Euro is euro regel”
- Bedrijfswoning privévermogen of bedrijfsvermogen
- Afrekening bedrijfswoning indien bedrijfsvermogen → afrekenen tegen 65% van de vrije waarde bij 60 jaar oplopend naar 75% bij 70 jaar (Besluit 4 juli 2007)
- Overige zaken afrekenen 100% van de vrije waarde

## Staking onderneming (3)

- Landbouwgrond en ondergrond bedrijfsgebouwen  
→ toepassing landbouwwijziging tot WEVAB?
- Afrekenen c.q. omzetting fiscale oudedagsreserve
- Nog te verrekenen zelfstandigenaftrek
- Additionele gevolgen voor inkomensafhankelijke uitkeringen

# Staking onderneming (4)

Balans op moment van staking

Gronden	€ 90.000	Kapitaal	€ 105.000
Gebouwen	€ 50.000	FOR	€ 30.000
Machines	€ 10.000	Lening	€ 20.000
Liq. Middelen	<u>€ 10.000</u>	Crediteuren	<u>€ 5.000</u>
Totaal	<u>€ 160.000</u>		<u>€ 160.000</u>



# Staking onderneming (5)

Waarde op moment van staking

Gronden	€ 300.000	Kapitaal	€ 345.000
Gebouwen	€ 80.000	FOR	€ 30.000
Machines	€ 10.000	Lening	€ 20.000
Liq. Middelen	<u>€ 10.000</u>	Crediteuren	<u>€ 5.000</u>
Totaal	<u>€ 400.000</u>		<u>€ 400.000</u>

# Staking onderneming (6)

Berekening stakingswinst

Boekwinst grond € 210.000

Boekwinst gebouw € 30.000

Afrekening FOR € 30.000

Winst € 270.000

Af: landbouwwijstelling € 150.000

€ 120.000

MKB-vrijstelling 14% € 16.800

Te belasten € 103.400

# Toepassing landbouwvrijstelling

Uitgezonderd voor de landbouwvrijstelling

- Pachtersvoordeel
- Gebruikersvoordeel
- Afgeboekte herinvesteringsreserve
- Waarde boven WEVAB

# Overbrenging onroerende zaken naar privé

- Afrekenmoment over het verschil tussen boekwaarde en vrije waarde in het economisch verkeer
- Afrekenmoment waardeverandering grond indien agrarisch erf wordt getransformeerd
- Waarde grond boven WEVAB belast

# Erftransformatie

Verandering van de functie van het erf, als gevolg van agrarisch functieverlies, waarbij sprake is van een verandering in de bebouwing en/of ander gebruik van gebouwen en/of inrichting van het erf

# Aftrekbaarheid sloopkosten (1)

Primaire doel van sloop is vrijmaken van de grond:

- In beginsel VAB verplicht bedrijfsvermogen tot sloop
- Sloopkosten kunnen wegvallen tegenover vrijgestelde winst grond (HR 16 januari 2015 sanering puinpad en HR 17 oktober 2014 sanering glasopstanden)

Primaire doel van sloop is niet het vrijmaken van de grond:

- Veelal is het doel het vrijmaken van de grond
- Bij gemotiveerde reden eventueel voorziening voor sloopkosten.

## Aftrekbaarheid sloopkosten (2)

De praktijk leert dat de sloopkosten bij staking niet altijd aftrekbaar zijn. Dit vormt een belemmering bij de afbraak van de VAB's.

De aftrek van omzetbelasting over de sloopkosten kan worden geweigerd → Bij verkoop van voor de omzetbelasting vrijgestelde grond is omzetbelasting sloopkosten niet aftrekbaar.

# Regelingen om VAB's te ruimen

- Regeling beëindiging veehouderij
- Regeling verplaatsing intensieve veehouderij
- Ruimte voor ruimte regeling
- Regelingen gericht op afbraak bedrijfsgebouwen



# Ruimte voor ruimteregeling

- Compensatie voor afbraak moet worden gevonden in bouwpotenties.
- Potentiële bouwgrond speelt cruciale rol
- Waardeverandering grond wordt toegerekend aan de afbraak van de bedrijfsgebouwen
- Landbouwwijstelling beperkt tot WEVAB
- Overdracht grond belast met omzetbelasting
- Overdracht grond belast met overdrachtsbelasting

# Resultaat uit overige werkzaamheid

- Overbrenging VAB naar privé leidt in beginsel tot box 3 vermogen
- Omzetting naar bouwbestemming kan tot resultaat uit overige werkzaamheid leiden → gaat normaal vermogensbeheer te boven.
- Sloopkosten vaak bottleneck → kosten gaan voor de baat
- Indien geen bouwbestemming dan VAB blok aan het been. Ex-ondernemer kan beter wachten tot het meest gereede moment van sloop.

# Omzetting naar natuur

- Omzetting naar natuur leidt tot waardedaling van de grond
- Omzetting naar natuur wordt vaak gezien als inkomensderving door de inperking van het gebruik van de grond
- Naar mijn opvatting niet in overeenstemming met de werkelijkheid

# Vermogen in box 3

- VAB's worden als box 3 vermogen belast tegen een fictief rendement van 4%
- Jaarlijkse verarming 1,2 % vermeerderd kosten als onroerend zaaksbelasting e.d.

# Aanbevelingen

- Vergoeding ter grootte van sloopkosten VAB's
- Fiscale aftrek sloopkosten → bijvoorbeeld 150% van de werkelijk kosten
- Bij verlening nieuwbouw bedrijfsgebouwen gelijke oppervlakte afbraak VAB's op andere locatie
- Omschakeling fiscaal faciliteren door afrekening uit te stellen → geruisloze inbreng in BV