



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

BLHB, BOND VAN LANDPACHTERS EN EIGEN-
GRONDGEBRUIKERS IN NEDERLAND
T.a.v. de Voorzitter BLHB de heer Ir P.J. van der Eijk
Sanjesreed 6
9062 EK Oenkerk

**Belastingdienst Landelijk
Kantoor Belastingregio's**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk
2019-0000109962

Uw brief (kenmerk)
31 januari 2019

08 JULI 2019

Datum
Betreft Belastingmaatregelen en Herziening pachtstelsel

Geachte heer Van der Eijk,

In uw brief van 31 januari 2019 namens de Bond van Landpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland (BLHB) uit u uw ongenoegen over de verlaging van de waardedrukkende factor van verpachte gronden voor box 3. De BLHB is van mening dat het beleid van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) en het beleid van het ministerie van Financiën niet in lijn met elkaar zijn. Verder verzoekt u het vervallen van de mogelijkheid om een eerste pachtersvoordeel geruisloos door te schuiven en het vervallen van de goedkeuring waarbij het tweede pachtersvoordeel onbelast bleef zoals op 6 december 2018 gepubliceerd in het besluit van 23 november 2018, nr. 2018-115091, te herzien.

Allereerst excuses voor de vertraagde reactie. Ik ga in deze brief eerst in op de wijziging van de waardedrukkende factor voor verpachte gronden. Vervolgens treft u de overwegingen aan die hebben geleid tot wijziging van het beleid betreffende het pachtersvoordeel.

Verlaging waardedrukkende factor

Terecht merkt u op dat het rapport pas eind 2018 is gepubliceerd terwijl het onderzoek al geruime tijd was afgerond. Voorts merkt u op dat het onderzoek eerder met de sector had moeten worden gecommuniceerd en het niet juist te achten dat de aanpassingen zonder enige communicatie en overleg zijn doorgevoerd. Tot slot geeft u aan dat de BLHB de volledigheid van het onderzoek in twijfel trekt en de werkwijze onzorgvuldig acht.

De BLHB is van mening dat gelet op het pachtprijsbeheersingssysteem dat op de pacht prijs van toepassing is, door de aanpassingen van het tarief voor box 3, de sector onevenredig zwaar wordt getroffen door de verhogingen van de normwaarde en de aanpassingen van de waardedrukkende factor. Dit heeft naar de mening van de BLHB tot gevolg dat de agrarische sector op termijn een belangrijke groep investeerders verliest en daardoor de financierbaarheid en de continuïteit onder druk komt te staan.

Vertraagde publicatie van het rapport

Het onderzoeksrapport 'Waardering verpachte landbouwgronden' van november 2017 is in opdracht van de Belastingdienst door het Kadaster en Wageningen Economic Research (WUR) uitgevoerd.¹ De resultaten zijn gedeeld met de Federatie Particulier Grondbezit (FPG). Tijdens het overleg tussen de Belastingdienst en de FPG heeft laatstgenoemde zich laten bijstaan en adviseren door de ASR. De FPG kon zich net als de BLHB niet vinden in de verlaging van de waardedrukkende factor. Dit was voor de FPG aanleiding het ministerie van LNV te verzoeken contact met het ministerie van Financiën op te nemen om na te gaan of er ruimte was de oorspronkelijke waardedrukkende factor te handhaven. Naar aanleiding van het verzoek heeft LNV samen met het ministerie van Financiën in 2018 uitgebreid onderzoek gedaan naar de waardering van verpachte landbouwgronden. Dit heeft echter niet geleid tot een andere uitkomst dan die op basis van het rapport is gepresenteerd. Om die reden is voornoemd rapport later gepubliceerd dan zijn totstandkoming.

Heffing box 3

Uitgangspunt voor de belastingheffing in box 3 is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de waarde in het economische verkeer. De Belastingdienst stelt in overleg met marktpartijen jaarlijks de -vrije- waarde in het economische verkeer vast van de diverse soorten landbouwgronden voor de regio's in het land. Dit is de zogenoemde *normwaarde*. Voor gereguleerde 'niet eindige' verpachte landbouwgronden wordt, mede door het bijzondere karakter van de gereguleerde pacht, een afslag op de vrije waarde in het economische verkeer geboden. Deze afslag is voor het belastingjaar 2018 van 50% teruggebracht naar 40%. De vermindering is gebaseerd op het hiervoor genoemde onderzoeksrapport 'Waardering verpachte landbouwgronden' van november 2017. De Belastingdienst staat toe dat deze gepubliceerde normwaarden en de afslag worden gebruikt voor de waardering van verpachte gronden in box 3.

U stelt zich op het standpunt dat het onderzoek van WUR niet voldoende representatief zou zijn. De resultaten van het onderzoek zijn evenwel gebaseerd op werkelijke transacties van verpachte landbouwgronden. Gelet op de omschrijving van en toelichting op de gebruikte onderzoeksmethoden geeft het rapport een objectief beeld van de geconstateerde feiten. Door het hanteren van een lagere afslag wordt beter aangesloten bij de waarde in het economische verkeer van de verpachte landbouwgronden. Als belastingplichtige het oneens is met de gepubliceerde normwaarde die voor zijn grond geldt, kan hij hiervan gemotiveerd afwijken. Het staat de Belastingdienst dan vrij de door een belastingplichtige onderbouwd aangepaste waarde in box 3 op basis van de feiten en omstandigheden te beoordelen. Op deze wijze is feitelijk voorzien in een tegenbewijsregeling voor het vaststellen van de waarde in het economische verkeer. Wij verwachten overigens dat de gepubliceerde normwaarden en het afslagpercentage voor 2018 voor het grootste deel van de verpachte landbouwgronden leiden tot een goede benadering van de waarde in het economische verkeer. In een enkel geval kan en mag hier, zoals hiervoor is toegelicht, gemotiveerd van worden afgeweken.

¹ <http://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/fulltext/443734>

Pachtbeleid

Tot slot de volgende opmerking over het pachtbeleid. Geconstateerd wordt dat de pachtnormen zijn verlaagd over zowel 2017 als 2018 en dat deze pachtnormen te laag zouden zijn in het licht van de fiscale druk. De pacht prijzen zijn gebaseerd op een berekeningsmethodiek op basis van het opbrengend vermogen van de grond. De berekeningsmethodiek van dit opbrengend vermogen berust op objectieve maatstaven, waarbij rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen. De keuze om de pachtnormen te relateren aan het opbrengend vermogen van de grond (en daarmee aan de mogelijkheden van de pachter om de pacht prijzen te betalen uit de opbrengst van de grond) betekent echter dat de pachtnormen volatiel zijn: de voorbije twee jaar zijn deze normen gemiddeld genomen gedaald, maar in het recente verleden hebben ook forse stijgingen plaatsgevonden. Omdat deze systematiek van pacht prijzen losstaat van de fiscale behandeling van verpachte landbouwgrond, kunnen er bij volatiele en relatief lage pacht prijzen zoals in het voorgaande al is opgemerkt situaties ontstaan waarbij het individuele werkelijke rendement afwijkt van het forfaitaire rendement.

Bij de aantrekkelijkheid van het instrument pacht horen ook andere afwegingen dan alleen fiscale. Zoals eerder aan de Kamer gemeld, wordt binnenkort een brief over de herziening van het pachtstelsel naar de Kamer gestuurd.

Vervallen regeling pachtersvoordeel

U geeft aan dat de bedrijfsoverdrachten in de agrarische sector reeds onder druk staan. Daarnaast beschrijft u dat de overname van agrarische gezinsbedrijven gepaard gaan met een grote vermogensbehoefte. Door het vervallen van de goedkeuring bij de eerste en het tweede pachtersvoordeel worden naar de mening van de BLHB bedrijfsoverdrachten verzwaard en maakt het bedrijfsoverdrachten binnen familieverband zelfs onmogelijk.

Het kabinet is begaan met de agrarische sector en voert beleid om de overdracht van agrarische ondernemingen aan met name jonge boeren te bevorderen. Bij het aanpassen van het landbouwbesluit zijn de mogelijkheden om een onderneming zonder belastingheffing over te dragen zorgvuldig in overweging genomen. Het beeld dat u schetst herkennen wij dan ook niet in de mate waarin u het beschrijft.

De bestaande generieke doorschuifregelingen van de belastingclaim bij de overdracht (van een zelfstandig gedeelte) van een onderneming in artikel 3.62 en 3.63 Wet inkomstenbelasting 2001 - die vanzelfsprekend ook op de agrarische sector van toepassing zijn - bieden voldoende mogelijkheden om in het kader van een bedrijfsoverdracht belastingheffing bij een bedrijfsoverdrager te voorkomen. In dat geval wordt de fiscale claim doorgeschoven naar de bedrijfsopvolger. Deze faciliteiten kunnen zowel van toepassing zijn op de overdracht binnen de familiekring, als de overdracht aan bijvoorbeeld een werknemer van de onderneming die geen onderdeel uitmaakt van de familiekring.

Het vervallen van de goedkeuring doet overigens niets af aan de mogelijkheid om door middel van pacht de grote vermogensbehoefte die bestaat bij een bedrijfsoverdracht te dempen. Ook maakt het besluit geen verandering in de mogelijkheid om gepachte gronden te verwerven voor een lagere prijs vanwege de waardedrukkende factor pacht.

Overgangsregeling

In het huidige besluit is een overgangsregeling opgenomen die geldt tot en met 30 juni 2019. Deze overgangsregeling is bedoeld om lopende aan- en verkooptransacties van gepachte grond aan de pachter bij publicatie van het besluit, onder de oude regeling af te kunnen ronden. Dit acht ik een passende overgangsregeling. Het is echter denkbaar dat bijzondere omstandigheden ertoe leiden dat het belastingplichtige/pachter niet lukt om het juridisch eigendom van de gepachte grond uiterlijk op 30 juni 2019 te verkrijgen. Uit coulance kan de termijn die eindigt op voormelde datum op verzoek onder voorwaarden worden verlengd, maar uiterlijk tot en met 31 december 2019. Hierbij gelden verder de volgende voorwaarden. Belastingplichtige/pachter moet concrete handelingen ter zake van de verkrijging van de gepachte grond hebben verricht waaruit blijkt dat het proces om de juridische eigendom van de gepachte grond te verkrijgen, evident is gestart voor 23 november 2018, zijnde de datum van de dagtekening van het besluit. Daarnaast moet sprake zijn van een situatie waarbij uit de feiten en omstandigheden blijkt dat de termijnoverschrijding van de overgangsregeling bij de afwikkeling van het proces, niet aan belastingplichtige/pachter kan worden toegerekend. Een dergelijk verzoek om verlenging van de termijn moet voor 31 december 2019 worden gedaan en kan worden gericht aan de Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek, Cluster Vpb-IB winst, Postbus 20201, 2500 EE, Den Haag.

Integraliteit van de aanpak en vervolg

Het standpunt van de BHLB is in uw brief helder uiteengezet. Naast de in het voorgaande behandelde inhoudelijke punten merkt u op dat u de integrale aanpak van de regering mist door de genomen fiscale besluiten en de kabinetsvisie op landbouw, grondgebruik en de komende herziening van de pacht. Echter bij de integraliteit van beleid hoort tevens de integraliteit van fiscaal beleid. Zoals hierboven is toegelicht vereist de heffing in box 3 dat de -vrije- waarde in het economische verkeer wordt gehanteerd als belastinggrondslag. Daarnaast bieden de doorschuifregelingen in de inkomstenbelasting voldoende mogelijkheden om in het kader van een bedrijfsoverdracht directe belastingheffing bij een bedrijfsoverdrager te voorkomen. Het voornemen is om de brief over de herziening van het pachtstelsel nadat die aan de Kamer is gestuurd, ook met de stakeholders, waaronder de BLHB te bespreken.

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën,



Menno Snel