

Bijlage 2 – Bijdragen belanghebbenden in het kader van de motie Holman en Grinwis

Voor de motie Holman en Grinwis is met meerdere belanghebbenden besproken om in kaart te brengen hoe er naar het voorstel uit de motie gekeken wordt en wat eventuele gevolgen zouden zijn van het inperken van de cultuurgrondvrijstelling. Hieronder volgt een terugkoppeling van hetgeen met hen besproken is.

De deelnemers van het 'Platform Landbouw' stellen de aanname ter discussie dat grond goedkoper wordt wanneer de cultuurgrondvrijstelling voor niet-agrariërs wordt afgeschaft. Dit platform is een periodiek overleg tussen (fiscale) vertegenwoordigers van de agrarische sector, de Belastingdienst en het Ministerie van Landbouw, Voedselzekerheid, Visserij en Natuur. Het Ministerie van Financiën nam bij het bespreken van de motie ook deel aan het overleg. De vrees van de vertegenwoordigers is dat de niet-agrariër de overdrachtsbelasting via hogere pachtprizen wil terugverdienen, waarmee vooral de pachter (de agrariër) geraakt wordt.

Projectontwikkelaars geven aan dat het tijdelijk verpachten van de grond voor hen geen verdienmodel is, maar een fase waarin de grond beheerd wordt door de pachter alvorens er gestart wordt met bouwen. Dit blijkt uit een gesprek met VNO-NCW en verschillende belanghebbenden uit de projectontwikkelaarssector. Projectontwikkelaars gaven aan dat zij zelden grond kopen met speculatiedoeleinden, maar investeren in gronden waarvoor een behoorlijke mate van zekerheid bestaat over een toekomstige woningbouwbestemming. Projectontwikkelaars investeren voornamelijk in zogenoemde 'warme grond'. Dat is grond waarbij door publiekrechtelijke lichamen uitlatingen zijn gedaan met betrekking tot een bestemmingswijzing naar woningbouw en dit al ver gevorderd is. In situaties waarin agrariërs willen stoppen, kan de grond door hen al worden verkocht en geleverd aan de projectontwikkelaar, waarbij de agrariër de grond nog enige tijd blijft gebruiken, bijvoorbeeld via pacht. Agrariërs benaderen in sommige gevallen zelf projectontwikkelaars. Als de projectontwikkelaar eenmaal de grond heeft aangekocht en geleverd gekregen, wordt de grond vaak verpacht aan de verkoper of een nabij gevestigde agrariër tot het moment van de start van het bouwproject. Projectontwikkelaars betalen alsnog overdrachtsbelasting wanneer binnen tien jaar wordt gestart met bouw op de eerder verpachte grond.

Het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK) geeft aan geen meerwaarde te zien in het voorstel. NAJK benadrukt dat een verhoging van de overdrachtsbelasting zal leiden tot hogere kosten, die naar verwachting één-op-één worden doorberekend in hogere pachtprizen. Volgens hen ligt de kern van het probleem in de schaarste aan landbouwgrond, niet zozeer bij partijen zoals projectontwikkelaars. Door de stijgende prijzen van grond wordt het overnemen van een bedrijf steeds lastiger omdat hier meer geld voor nodig is. Het pachten van grond kan een oplossing bieden voor de hoge grondprijzen. Hierbij is het van belang dat de agrariër lange tijd zekerheid heeft over de grond. Dit wordt met de herziening van de pachtregelgeving beoogd. Pachtkosten worden direct ten laste van de winst gebracht, terwijl op grond in beginsel fiscaal niet kan worden afgeschreven. Een onderliggende vraag is dan ook of het in de huidige situatie houdbaar blijft grond in eigendom te houden.

De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) erkent het belang van het goed onderhouden van landbouwgrond. In het gesprek werd duidelijk dat onder de kopers van agrarische grond een heel breed spectrum aan legitieme partijen zit tussen de agrarische ondernemer aan de ene kant en de speculant aan de andere kant. Denk bijvoorbeeld aan particuliere beleggers, families, stichtingen, kerkbesturen en verzekeraars. Als de beleggers een drempel wordt opgeworpen, is de verwachting dat er minder makkelijk vermogen van buiten de landbouwsector binnenkomt of dat deze kosten via een hogere pachtprijs worden doorberekend. Terwijl het voor de agrarische sector en voor de toekomst van het pachtstelsel van groot belang is dat er kapitaal beschikbaar blijft. De NVR gaf daarnaast aan dat ook de overheid zorgt voor een prijsopdrijvend effect, doordat er op dit moment veel grond wordt aangekocht door de overheid. Dit laatste is ook vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Kort samengevat door de NVR: beleggers die voor de lange termijn investeren zijn onmisbaar voor het behoud van landbouwgrond voor de agrarische sector, dus sluit alleen de speculanten uit van de vrijstelling.