



**FISCALE ASPECTEN VAN
A.S.R. AGRARISCHE ERFPACHTFINANCIERING**

Samengesteld door: mr. E. Marcus RB

Ref. 2383-2B-2.2-003/maart 2016

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	De fiscale gevolgen van agrarische erfpachtfinanciering	2
2.1	Algemeen	2
2.2	Overdrachtsbelasting	2
2.3	Inkomstenbelasting.....	3
2.3.1	Winst uit onderneming (box 1)	3
2.4	Schenk- en erfbelasting	7
2.4.1	Overlijden	7
2.4.2	Bedrijfsoverdracht.....	8
2.5	Bedrijfsoverdracht en continuïteit	8
3.	Slot.....	9

Belangrijke verklaring

Deze memo is opgesteld door Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau LLP (hierna Remie) in opdracht van ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. (hierna a.s.r.) om een onafhankelijke fiscale visie te geven over a.s.r. agrarische erfpachtfinanciering. De inhoud van deze memo mag niet gekopieerd, gereproduceerd of verspreid worden zonder de nadrukkelijke schriftelijke toestemming van Remie en a.s.r.

Lezers van dit memo dienen zich te realiseren dat het besproken product/dienstverlening zowel financiële kansen als financiële risico's kan bieden. Als de lezer besluit om het product/dienstverlening af te nemen dient de lezer een eigen onderzoek en analyse uit te voeren naar de gevolgen van dit product/dienstverlening in zijn of haar persoonlijke situatie.

Lezers dienen dit memo niet te zien als een juridisch of fiscaal advies. Lezers van deze memo dienen hun eigen adviseur in te schakelen voor de juridische en fiscale consequenties van dit product/dienstverlening.

Ondanks dat Remie zich tot het uiterste heeft ingespannen op basis van de informatie die thans voor handen is, kan Remie er niet voor instaan dat de informatie in deze memo correct is en zijn de onderwerpen in het memo aan veranderingen onderhevig.

Zowel Remie als a.s.r. kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor zowel direct als indirecte schade volgend uit dit memo.

1. Inleiding

Wanneer u bedrijfsuitbreiding of –overname overweegt, herfinanciering of de aankoop van gepachte grond kan het product a.s.r. agrarische erfpachtfinanciering van A.S.R. Vastgoed Vermogensbeheer B.V. (hierna a.s.r.) een aantrekkelijk alternatief naast andere financieringsvormen. Dat geldt zowel in financieel als in fiscaal opzicht.

In deze notitie richt de aandacht zich op de fiscale aspecten van het product a.s.r. agrarische erfpachtfinanciering. Voor wat betreft de juridische en financiële aspecten van dit product wordt verwezen naar de flyer agrarische erfpachtfinanciering die a.s.r. heeft opgesteld alsmede naar de algemene notitie “alles over erfpacht”. Beide documenten kunt u vinden op de website www.a.s.r.vastgoedvermogensbeheer.nl/landelijk/agrarische-erfpachtfinanciering.

In deze notitie worden de fiscale aspecten van a.s.r. agrarische erfpachtfinanciering beschreven op basis van de jurisprudentie en het beleid van de wetgever zoals dat in maart 2016 bekend was. Remie wijst er op dat het fiscale recht ingewikkeld is en voortdurend verandert. De gevolgen zijn sterk afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Remie adviseert u dan ook ten zeerste om, voordat u een erfpachtfinanciering afsluit, altijd advies in te winnen bij of uw fiscaal en financieel adviseur of bij ondergetekende.

Remie noch a.s.r. kunnen enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de fiscale behandeling van agrarische erfpachtfinanciering door de belastinginspecteur. Deze notitie beoogt niet meer en kan ook niet meer zijn dan een algemene oriëntatie over de fiscale aspecten van de verkoop van de landbouwgrond en het sluiten van een erfpachtovereenkomst met a.s.r.. Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. Hoewel Remie bij het samenstellen van deze notitie de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen, kan zij niet instaan voor de volledigheid, juistheid en actualiteit van de geboden informatie en aanvaardt zij dienaangaande dan ook geen enkele aansprakelijkheid.

Vragen en opmerkingen naar aanleiding van deze notitie kunt u voorleggen aan de heer mr. E. Marcus RB via het e-mailadres: e.marcus@remie.nl.

2. De fiscale gevolgen van agrarische erfpachtfinanciering

2.1 Algemeen

Wanneer u het product en de dienstverlening afneemt van a.s.r. zult u de aan u in eigendom toebehorende grond aan a.s.r. verkopen onder voorbehoud van een recht van erfpacht op uw grond. Naast het recht van erfpacht krijgt u ook het recht om de eigendom van uw grond in de toekomst terug te kopen. Voor de verkoop van de eigendom van uw grond krijgt u een koopsom. Deze koopsom kan (onder andere) worden aangewend voor het doen van investeringen of het aflossen van schulden. In de praktijk wordt de transactie met a.s.r. dan ook veelal een financieringsstructuur genoemd omdat er in de feitelijke situatie op uw bedrijf niets verandert. U blijft in de gelegenheid om de grond binnen uw bedrijf te gebruiken op de wijze zoals u gewend bent.

Naast het verrichten van deze transactie betaalt u jaarlijks een canonpercentage over de hoofdsom van de investering van a.s.r.. Voor het actuele canonpercentage raadpleegt u de website van a.s.r.. De canon wordt elk jaar geïndexeerd.

Wanneer u kiest voor a.s.r. agrarische erfpachtfinanciering heeft dit ook fiscale gevolgen. In deze memo wordt ingegaan op de gevolgen voor de overdrachtsbelasting, de inkomstenbelasting en de schenk- en erfbelasting.

2.2 Overdrachtsbelasting

Wanneer de grond van eigenaar verwisselt – a.s.r. wordt eigenaar van de grond die voorheen uw eigendom was – moet overdrachtsbelasting worden betaald. Dat is de belasting die in beginsel door een koper moet worden betaald bij de aan- en verkoop van onroerende zaken (zoals grond) dan wel door de verkoper bij een zogenoemde verkoop vrij op naam.

Bij de eigendomsoverdracht van de grond aan a.s.r. stelt a.s.r. de voorwaarde dat deze overdracht vrij op naam plaatsvindt. Dit betekent in beginsel dat de over de eigendomsoverdracht verschuldigde overdrachtsbelasting door u moet worden betaald. De overdrachtsbelasting moet worden betaald op het moment van het ondertekenen van de notariële akte bij de notaris.

Deze “kostenpost” zal echter in de meeste situaties niet hoeven te worden betaald omdat op de verkrijging van cultuurgrond een vrijstelling van toepassing is. Deze zogenoemde cultuurgrondvrijstelling in de overdrachtsbelasting stelt de verkrijging door a.s.r. van de (bloot) eigendom van uw grond, vrij van overdrachtsbelasting. Een belangrijke voorwaarde

die is verbonden aan de toepassing van de vrijstelling, is dat de grond gedurende ten minste tien jaar, gerekend vanaf de overdracht van de (bloot) eigendom, bedrijfsmatig in een agrarisch bedrijf in gebruik blijft. Gegeven het feit dat tegelijkertijd met de overdracht van de (bloot) eigendom een recht van erfpacht voor de duur van ten minste 26 jaar met u wordt gesloten, lijkt deze voorwaarde geen probleem op te leveren. Het is voor de toepassing van de vrijstelling overigens ook geen vereiste dat de grond binnen uw eigen agrarisch bedrijf bedrijfsmatig in gebruik blijft. Als de grond maar op enig agrarisch bedrijf agrarisch in gebruik blijft.

Indien onverhoopt de vrijstelling toch niet van toepassing is (of niet meer is) moet door a.s.r. overdrachtsbelasting worden betaald, die a.s.r. dus aan u doorberekent. De belasting bedraagt zes procent en wordt berekend over de koopsom die a.s.r. aan u betaalt

Het (eventueel) aan u doorbelaste bedrag van de overdrachtsbelasting kunt u beschouwen als aan de "financiering" verbonden kosten. Op dezelfde wijze als de notariskosten en de kosten voor het kadastrale recht die u moet betalen. Deze kosten worden ten laste van het bedrijfsresultaat gebracht en doordat de winst daardoor lager wordt, leidt dit tot een lager bedrag aan te betalen inkomstenbelasting.

De overdrachtsbelasting komt opnieuw aan de orde wanneer u te zijner tijd gebruik maakt van het terugkooprecht. A.s.r. verkoopt aan u de grond, hetgeen een normale onroerende zaak transactie vormt waarover in beginsel overdrachtsbelasting is verschuldigd. Ook op deze terugkoop kan de cultuurgrondvrijstelling van toepassing zijn mits de teruggekochte cultuurgrond als zodanig wederom nog gedurende ten minste tien jaar bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd.

Mocht zich de situatie voordoen dat de teruggekochte grond binnen de tienjaarstermijn wordt doorverkocht aan de ander, dan geldt ook in deze situatie dat de cultuurgrondvrijstelling van toepassing blijft mits de grond door de opvolgend koper of een ander gedurende de resterende termijn bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd. In een dergelijke situatie adviseren wij u een kettingbeding in de koopovereenkomst met uw koper op te nemen om de toepassing van de vrijstelling veilig te stellen.

2.3 Inkomstenbelasting

2.3.1 Winst uit onderneming (box 1)

De verkoop van de grond en het aangaan van een erfpachtovereenkomst met a.s.r. heeft ook gevolgen voor uw fiscale positie in de inkomstenbelasting. U verkoopt immers grond en u

krijgt een recht van erfpacht terug. Voorts verkrijgt u het recht om op termijn uw grond terug te kopen. Dit terugkooprecht is bepalend voor de fiscale kwalificatie van de door u met a.s.r. gesloten overeenkomsten.

Het terugkooprecht geeft u het recht om tussentijds (tussen het tiende en vijftiende jaar) en uiterlijk bij het einde van de erfpachtperiode de eigendom van de grond terug te kopen. De terugkoopprijs bedraagt de geïndexeerde hoofdsom (bij tussentijdse terugkoop vermeerderd met een opslag. Voor het actuele opslagpercentage raadpleegt u de website van a.s.r.) oftewel de canon in jaar 1 verhoogd met de jaarlijkse indexatie vermenigvuldigd met een factor. Deze koopprijs is lager dan de prijs die op de vrije markt voor de grond zou moeten worden betaald. Hierdoor zal nagenoeg altijd gebruik worden gemaakt van het terugkooprecht waardoor de eigendom dus veelal weer bij u zal terugkeren.

Door de aanwezigheid van dit voor u waardevol terugkooprecht blijft u, ondanks het feit dat het verkrijgen van een recht van erfpacht juridisch wordt gerealiseerd door verkoop van de grond en verkrijging van het recht van erfpacht, in economische zin belang houden bij de grond. Doordat u belang blijft houden bij de grond mag u fiscaal de transactie verwerken als een geïndexeerde geldlening. De grond blijft op uw balans staan zonder dat daarbij enige wijziging in deze balanspost wordt aangebracht en het bedrag dat u van a.s.r. ontvangt, neemt u op uw balans op als geldlening. Deze geldlening mag worden verhoogd met de door u betaalde kosten die in het jaar van afsluiten direct, voor het geheel, als financieringskosten aftrekbaar zijn van uw winst.

Vervolgens betaalt u jaarlijks een canon, die als onderdeel van de totale bedrijfskosten op uw bedrijf, aftrekbaar is. Deze canon wordt jaarlijks geïndexeerd (zie hiervoor de informatie van a.s.r.). De afgesproken index mag u eveneens toepassen op de geldlening. De indexverhoging is eveneens direct als financieringslast aftrekbaar.

Deze handelwijze wordt alleen beperkt door de vrije verkoopwaarde (de marktwaarde) van de grond. De terugkoopprijs zal uit hoofde van de erfpachtovereenkomst immers nooit meer zijn dan deze waarde. Daar de terugkoopprijs gezien dient te worden als aflossing van de schuld, mag de schuld niet hoger zijn dan de vrije verkoopwaarde van de grond. Gezien het feit dat u als uitgangspunt zeventig procent van de grondwaarde gefinancierd krijgt, is het niet te verwachten dat u binnen afzienbare termijn geconfronteerd zult worden met deze ontwikkeling. Een periodieke taxatie van de grond strekt in dit verband tot aanbeveling.

In het geval dat als gevolg van een waardedaling de waarde van de grond daalt tot onder het saldo van de geïndexeerde geldlening, dient in beginsel dat gedeelte van de geldlening vrij te vallen ten gunste van het fiscale resultaat van het jaar waarin is geconstateerd dat de waarde

van de grond lager is dan het bedrag van de geldlening. Aangezien de fiscale winst wordt bepaald met inachtneming van goedkoopmansgebruik is Remie van mening dat op grond van het voorzichtigheidsbeginsel de lagere schuld (nog) niet hoeft te leiden tot een vrijval, maar dat het saldo van de geldlening kan worden bevroren tot het moment waarop of de vrije verkoopwaarde weer is gestegen tot boven het bedrag van de geldlening of de aflossing van de schuld plaatsvindt. De vrijval is immers nog niet daadwerkelijk gerealiseerd. Dat gebeurt pas bij de daadwerkelijke aflossing van de lagere schuld.

Wanneer u in de toekomst gebruik maakt van uw terugkooprecht is de te betalen terugkoopprijs gelijk aan het bedrag van de geïndexeerde geldlening (bij tussentijdse terugkoop vermeerderd met een opslag). De toename daarvan heeft u geheel van uw winst afgetrokken. Fiscaaltechnisch is de terugkoop dan aflossing van de lening. De bijbehorende kosten zijn geheel aftrekbaar. Uw grond houdt op de balans de oude, oorspronkelijke kostprijs en verandert dus niet.

Wanneer u geen gebruik maakt van uw terugkooprecht en de erfpacht eindigt, is sprake van het definitieve verlies van uw grond onder verrekening van de geïndexeerde lening. Dit wordt dan geboekt als verkoop van de grond met als opbrengst de lening. Daarop is in principe de landbouwwijziging van toepassing, behalve wanneer in uw geval sprake is van bijzondere omstandigheden die dit verhinderen (bijvoorbeeld gebruikersvoordeel, pachtersvoordeel, bestemmingswijziging etcetera).

Ditzelfde gebeurt echter ook indien de vrije grond na terugkoop van de bloot eigendom wordt verkocht. Er is dus geen verschil tussen de traditionele eigendomssituatie en een a.s.r. transactie.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de grond, de erfpachtrechten op de grond en het terugkooprecht tot de winst uit onderneming behoren en daardoor voor de belastingheffing in box 1 van de Wet inkomstenbelasting 2001 valt en dat zij dus niet in de vermogensrendementsheffing van box 3 van de wet vallen.

De toepassing van de landbouwwijziging voor de inkomstenbelasting

De landbouwwijziging in haar huidige vorm stelt waardeverminderingen van landbouwgrond buiten de heffing van de inkomstenbelasting voor zover deze waardevermindering plaatsvindt binnen blijvend agrarisch grondgebruik (de zogenoemde WEVAB-waarde).

Bij de hiervoor beschreven verwerking van de erfpacht blijft de landbouwgrond als activum op uw bedrijfsbalans staan. Wanneer de landbouwgrond na het eindigen van de erfpachtovereenkomst wordt teruggekocht en vervolgens wordt verkocht waarbij een voordeel

wordt gerealiseerd, blijft dit voordeel door de toepassing van de landbouwwijstelling onbelast.

Het standpunt dat de landbouwwijstelling toepassing vindt op de volledige waardeverandering van de grond, wordt sinds het voorjaar 2011 door de belastingdienst ter discussie gesteld. De belastingdienst stelt zich op het standpunt dat de landbouwwijstelling niet van toepassing is op de waardestijging gedurende de periode van erfpacht in een situatie van verkoop van vrije grond na terugkoop van de bloot eigendom.

Over dit standpunt is een procedure gevoerd. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft op 20 mei 2014 beslist dat de landbouwwijstelling naar de strekking wel van toepassing is op de volledige waardeverandering die wordt gerealiseerd bij reguliere terugkoop en daaropvolgende doorverkoop. Dus ook op de waardeverandering die is opgekomen gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

Een tegen de uitspraak van het gerechtshof door de staatssecretaris van Financiën ingesteld cassatieberoep is nadien ingetrokken en heeft dus niet tot een duidelijkheid brengend arrest van de Hoge Raad geleid. Andere rechters hoeven niet in dezelfde lijn te beslissen als het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden hebben gedaan.

Het advies is dat u zich wendt tot uw adviseur of tot Remie voor informatie over de meest actuele stand van zaken over de toepassing van de landbouwwijstelling op waardestijging gedurende een situatie van erfpacht.

A.s.r. noch ondergetekende kunnen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die voortvloeit uit het niet kunnen toepassen van de landbouwwijstelling.

De handhaving van de landbouwwijstelling in de belastingwetgeving staat overigens al vele jaren ter discussie. De discussie heeft in ieder geval tot gevolg gehad dat het toepassingsgebied in de afgelopen jaren aanzienlijk is beperkt. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de landbouwwijstelling over dertig jaren niet meer in de belastingwetgeving is opgenomen dan wel niet meer in haar huidige vorm. Over het tijdstip waarop is momenteel echter niets zinnigs te zeggen. Vanzelfsprekend is op dit moment ook niet te zeggen of er overgangsrecht komt en zo ja, hoe de regels van dit overgangsrecht dan komen te luiden.

Het niet meer bestaan van de landbouwwijstelling op het moment van terugkoop heeft tot gevolg dat de landbouwgrond dezelfde boekwaarde heeft als thans het geval is. De verkoop leidt bij een gestegen prijs van de landbouwgrond tot een bedrag aan belaste boekwinst. De

economische verwerking pakt in deze situatie dus nadelig uit ten opzichte van de juridische verwerking waarbij de overdracht van de (bloot-)eigendom van de grond als een verkoop van de grond wordt verwerkt.

Veruit de meeste agrarische ondernemers hebben de afgelopen jaren maatregelen genomen in het kader van het veiligstellen van de toepassing van de landbouwwijziging. Deze maatregelen hebben geleid tot een onbelaste herwaardering van de landbouwgrond tegen de op dat moment actuele agrarische waarde in het economisch verkeer. De waardesprong tussen de oorspronkelijke aanschafprijs en de actuele agrarische waarde in het economisch verkeer is daardoor met zekerheid vrij van belastingheffing gesteld. De nadelige uitwerking van de economische verwerking wordt hierdoor deels ondervangen.

Iedere ondernemer die erfpachtfinanciering overweegt doet er verstandig aan om de fiscale positie van de grond in zijn beoordeling mee te nemen.

2.4 Schenk- en erfbelasting

Gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst kunnen zich veranderingen voordoen in uw persoonlijke situatie. Denk hierbij aan een mogelijk overlijden van u en/of uw echtgeno(o)t(e)/wettelijk geregistreerde partner of aan een bedrijfsoverdracht aan de kinderen. Bij overlijden en bij een bedrijfsoverdracht komen respectievelijk de erfbelasting en de schenkbelasting om de hoek kijken.

2.4.1 Overlijden

Indien een agrarische ondernemer komt te overlijden maakt het landbouwbedrijf met de daarbij behorende grond deel uit van zijn nalatenschap. In de Successiewet is een regeling opgenomen waarmee een voorwaardelijke vrijstelling van de verschuldigde erfbelasting kan worden verkregen. Vrijstelling van erfbelasting wordt verleend indien de totale waarde van het ondernemingsvermogen van de objectieve onderneming waarop de verkrijging betrekking heeft niet meer dan € 1.060.298,-- bedraagt. In de overige gevallen geldt een vrijstelling van 100% over het verschil tussen de liquidatiewaarde en de lagere goingconcernwaarde van het ondernemingsvermogen, alsmede van de erfbelasting die is verschuldigd over de goingconcernwaarde mits die waarde van de objectieve onderneming niet meer dan € 1.060.298,-- bedraagt. Boven € 1.060.298,-- is 83% van de waarde vrijgesteld. Een verkrijging van ondernemingsvermogen dat als belegging wordt aangemerkt is niet vrijgesteld.

Rentedragend uitstel van betaling wordt gedurende tien jaren verleend over de te betalen erfbelasting waarvoor geen vrijstelling kan worden verkregen.

Een voorwaarde om voor deze faciliteiten in aanmerking te kunnen komen is dat de erflater gedurende één jaar tot het overlijden de onderneming voor zijn rekening uitoefende en dat de verkrijger(s) de onderneming gedurende vijf jaren voortzet(ten).

De op de balans voorkomende schuld aan a.s.r. vermindert de omvang van het ondernemingsvermogen en heeft hierdoor een directe invloed op de omvang van de vrijstelling van erfbelasting. Er zal minder erfbelasting hoeven te worden betaald!

2.4.2 Bedrijfsoverdracht

Met betrekking tot de schenkbelasting bevat de Successiewet een soortgelijke regeling die ervoor zorgt dat wanneer een bedrijf wordt overgedragen tegen een lagere waarde dan de liquidatiewaarde van de onderneming, geen of minder schenkbelasting hoeft te worden betaald. Voorwaarde is wel dat de overdrager/schenker de onderneming voorafgaande aan de schenking ten minste gedurende vijf jaren voor zijn rekening heeft uitgeoefend. Ook hier geldt vervolgens dat de verkrijger(s) de onderneming gedurende vijf jaren moet(en) voortzetten. De erfpachtvoorwaarden van a.s.r. voorzien in een mogelijkheid van overdracht en voortzetting van de erfpachtovereenkomst zodat aan de voorwaarde van de voortzetting van de onderneming wordt voldaan.

2.5 Bedrijfsoverdracht en continuïteit

A.s.r. agrarische erfpachtfinanciering kan ook worden gebruikt voor de financiering van een bedrijfsoverdracht. Daarbij kan gedacht worden aan een voorheen volledig aan de ouder(s) toebehorend landbouwbedrijf dat wordt overgedragen aan de bedrijfsopvolger. De bedrijfsopvolger draagt vervolgens ter (gedeeltelijke) financiering van de overname de grond, onder voorbehoud van een recht van erfpacht en met een terugkooprecht, over aan a.s.r. en ontvangt daarvoor een koopsom waarmee de ouders kunnen worden betaald. Ten opzichte van een bankfinanciering zal dit geen problemen met zich meebrengen, omdat immers de grond ongewijzigd op de balans blijft staan. Overgenomen pachtersvoordelen, bij overdracht gecreëerde gebruikers- of maatschapvoordelen komen niet tot realisatie zodat er in principe geen fiscale gevolgen zullen zijn. Ook de bij de bedrijfsoverdracht toegepaste vrijstelling van overdrachtsbelasting blijft behouden.

3. Slot

Met het voorafgaande heeft Remie u, in opdracht van a.s.r., enig inzicht willen geven in de fiscale gevolgen van het aangaan van een erfpachtovereenkomst op basis van erfpachtfinanciering met a.s.r.. Nogmaals benadruk ik dat het in uw eigen belang is u voor het sluiten van de overeenkomst te verzekeren van deskundige bijstand zodat u bekend bent met de fiscale, juridische en financiële gevolgen daarvan.

mr. E. Marcus RB

Remie Fiscaal Juridisch Adviesbureau LLP

e.marcus@remie.nl

telefoon: 0413 241060