

## **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 9 mei 1995

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de vragen, gesteld in het voorlopig verslag.

De verschillende vragen beantwoorden wij als volgt. Daarbij is de volgorde waarin zij zijn gesteld in het voorlopig verslag, aangehouden, tenzij dit anders is aangegeven.

De leden van de CDA-fractie vragen of de voorgestelde wijzigingen het pachtbeschermingssysteem niet op zijn kop zullen zetten. Zij vragen zich in dit verband af of het dan niet beter ware geweest het pachtregime ten principale ter discussie te stellen.

Die discussie is gevoerd. In het kader van het Heroverwegingonderzoek Pachtwetgeving (1988) heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden van de pachtwetgeving. Verschillende varianten zijn daarbij in ogenschouw genomen, waaronder afschaffing van de Pachtwet. Ook verschillende mogelijkheden tot liberalisering van de Pachtwet zijn gezien. In het standpunt van het toenmalige kabinet over het heroverwegingsrapport (kamerstukken II 1990/91, 16 624, nr. 131) is afschaffing van de Pachtwet niet wenselijk geoordeeld. De voordelen van een volledige liberalisatie van de pacht zouden geheel ten koste gaan van de positie van de pachter en het algemeen landbouwkundig belang. Wel is het indertijd noodzakelijk geoordeeld in de Pachtwet voorzieningen te treffen teneinde ook op de langere termijn het instrument pacht voor de landbouw te kunnen behouden. Vooral de terugloop van het areaal verpachte grond wordt hierbij als een knelpunt ervaren. Het is noodzakelijk en wenselijk deze terugloop te keren. Ook thans geldt dit nog onverkort. In dat verband dient acht geslagen te worden zowel op andere mogelijkheden tot verpachting van land als op mogelijkheden te komen tot verbetering van het rendement voor de verpachter.

In overleg met de Tweede Kamer (Handelingen II, 1990–1991, UCV 23) is gebleken dat het oordeel van het toenmalige kabinet dat afschaffing van de Pachtwet niet wenselijk is, werd onderschreven.

De onderhavige voorstellen beogen ten vervolge op de resultaten van het Heroverwegingsonderzoek de mogelijkheden voor pacht uit te breiden.

De leden van de CDA-fractie vrezen grote en schadelijke onzekerheid ten aanzien van de toekomst van het pachtregime in het algemeen. Zal de bijzondere kortdurende pacht de reguliere pacht op den duur niet gaan verdringen, zo vragen deze leden. Ook de leden van de SGP-fractie stellen deze vraag.

De vrees van de leden van de CDA-fractie delen wij niet. De voorgestelde pachtvormen zijn aanvullend op de reguliere pacht. De reguliere pacht is en blijft het aangewezen instrument om een volledig agrarisch bedrijf, inclusief gebouwen, te exploiteren. Het verschaft de pachter daartoe de benodigde zekerheden, bijvoorbeeld ten behoeve van de bedrijfscontinuïteit. Het bestaande continuatierecht voor de reguliere pacht voorkomt dat de nieuw voorgestelde pachtvormen in de plaats van de reguliere pacht gesteld kunnen worden.

De voorgestelde pachtvormen beogen dan ook vooral te voorzien in de behoefte om uit het oogpunt van flexibiliteit in de bedrijfsvoering tijdelijk over ander land te kunnen beschikken. Ook voor de grondeigenaren bieden de voorgestelde nieuwe pachtvormen meer mogelijkheden land in pacht uit te geven.

Hun keuzemogelijkheden worden groter. Wij menen dat dit voor hen aantrekkelijk kan zijn, bijvoorbeeld bij de afweging de grond te verkopen of te behouden en alsdan te verpachten.

Wij zijn dan ook van oordeel dat de nieuwe pachtvormen veeleer zullen kunnen concurreren met verkoop dan met de reguliere pacht. De voorgestelde pachtvormen ondersteunen dus het beleid gericht op het keren van de terugloop in het pachtareaal.

Wat dit antwoord betreft tenslotte, wijzen wij er nog op dat de nieuw voorgestelde pachtvormen alleen los land kunnen betreffen. Voor verpachting van complete agrarische bedrijven, inclusief alle bijbehorende opstallen, zullen de nieuw voorgestelde pachtvormen dus niet kunnen worden aangewend.

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie op welke gronden de verwachtingen zijn gebaseerd dat met de onderhavige wijzigingen veel meer te verpachten grond onder het normale pachtregime zal worden aangeboden.

De voorstellen beogen de teruggang in het pachtareaal te keren. Primair wordt verwacht dat het voorstel, eenmaal wet, een aantal extra mogelijkheden zal bieden voor verpachting van land.

De leden van de CDA-fractie zijn geïnteresseerd in het antwoord op de vraag hoe wij de Pachtwet beschouwen in samenhang met het streven van het kabinet naar deregulering en het overlaten van zaken aan de werking van de vrije markt.

Wij onderschrijven de afweging die aan dit wetsvoorstel ten grondslag heeft gelegen. Hiervoor zijn wij daarop ingegaan. Afschaffing van de Pachtwet is niet wenselijk. Wel wordt naar ons oordeel met de voorstellen een stap gezet in de richting van een grotere marktwerking op het terrein van de pacht. Met de voorstellen wordt voorts beoogd het instrument pacht meer flexibel te maken. Dit is niet alleen voordelig voor de pachter en de verpachter, ook dienen de voorstellen zo het algemeen landbouwkundig belang.

In dit verband is tevens ten aanzien van de pachtnormen voor de reguliere pacht een beleid ingezet om de pacht blijvend te kunnen behouden op basis van een redelijk rendement voor de verpachter. Hiertoe vindt een stapsgewijze verhoging van de pachtnormen plaats met als einddoel het kunnen bereiken van een netto-rendement van 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond in onverpachte staat voor de grondeigenaar, exclusief eigenaarslasten.

Wij menen met het vorenstaande tevens een antwoord gegeven te hebben op het dilemma dat de leden van de fractie van D'66 schetsen, te

weten het dilemma dat een verdere liberalisatie en meer marktconformiteit zal leiden tot hogere pachtprizen of verdere vermindering van het pachtareaal.

De leden van de CDA-fractie wijzen erop dat de teelpacht weliswaar bedoeld is om vruchtwisseling mogelijk te maken, maar niet is beperkt tot grondgebruikers. Zij vrezen dat zo onbeperkte oppervlakten gedurende een onbeperkte periode tegen een ongelimiteerde prijs verpacht zouden kunnen worden.

Inderdaad is dit niet uitgesloten maar, anders dan deze leden, menen wij dat het zo'n vaart niet zal lopen. De marktwerking zal de uitkomst bepalen van het gebruik dat van deze mogelijkheid zal worden gemaakt. Daarenboven vormt het feit dat deze pachtvorm beperkt is tot teelpacht een belangrijke beperkende factor voor een grootschalig gebruik zoals de leden van deze fractie in hun vraag suggereren. Immers, kenmerkend voor teelpacht is de vruchtwisseling. De eis van vruchtwisseling bevordert dat van deze bijzondere pachtvorm over het algemeen slechts voor beperkte perioden gebruik zal worden gemaakt.

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie hoe wij aankijken tegen de registrerende rol van de grondkamers in de praktijk bij de teelpacht.

De grondkamers zullen de ter registratie aangeboden overeenkomsten toetsen aan de vereisten, bedoeld in het eerste lid van artikel 70f. Indien niet wordt voldaan aan deze vereisten en de overeenkomst derhalve niet voor registratie in aanmerking komt, kan één der partijen verzoeken om vastlegging van de overeenkomst als reguliere pachtovereenkomst. Naar ons oordeel zullen partijen dit risico in het geval zij voor deze vorm van pacht hebben gekozen, veelal willen vermijden. De registrerende rol van de grondkamers zal er derhalve toe leiden dat de teelpacht de door de wetgever bedoelde betekenis behoudt.

Welke teelten vallen onder de teelpacht, zo vragen de leden van de CDA-fractie voorts.

Hieronder vallen al die teelten die één of andere vorm van vruchtwisseling behoeven. Bij wijze van voorbeeld worden genoemd de teelt van aardappelen en bloembollen.

De leden van deze fractie stellen vervolgens een vraag over het niet onderwerpen aan een prijsstoets van de zogenoemde eenmalige pacht. Vooral deze vorm van bijzondere kort kortdurende pacht kan de reguliere pacht uithollen c.q. leiden tot sterke prijsopdrijving daarvan, zo vrezen zij. Zij vrezen dit te meer, als gevolg van het door de Tweede Kamer aangenomen amendement als gevolg waarvan de eenmalige pacht telkenmale benut kan worden door een nieuwe verpachter.

Op de vraag of de nieuwe pachtvormen leiden tot verdringing van de reguliere pacht zijn wij hiervoor al ingegaan. Voor een prijsopdrijvend effect van deze pachtvormen vrezen wij niet. De reguliere pachtprizen worden immers bepaald door de pachtnormen in het Pachtnormenbesluit. De ontwikkeling van deze pachtnormen voor de reguliere pacht volgt, zoals hiervoor uiteengezet, het spoor dat in nauw overleg met de Tweede Kamer is bepaald.

In samenhang met de vorige vraag, stellen deze leden de vraag of het pachtrecht niet uit zijn scharnieren wordt getild, nu een prijsstoets achterwege is gebleven en slechts geïntroduceerd kan worden bij algemene maatregel van bestuur indien de noodzaak daartoe zou blijken. Dan is het te laat, zo vrezen deze leden.

Vanaf het moment van inwerkingtreding van de wet zal worden bijgehouden in welke mate van de thans voorgestelde nieuwe pacht-

vormen gebruik zal worden gemaakt. Ook de hoogte van de pachtprizen wordt nauwkeurig gevolgd. De vinger wordt dus aan de pols gehouden. Alvorens besloten kan worden of er noodzaak bestaat tot invoering van een prijstoets, dient echter eerst te worden afgewacht hoe de vrije markt de prijs bepaalt.

De leden van de CDA-fractie kunnen zich vinden in het verrekeningsbeding van het voorgestelde artikel 56i. Niettemin vragen deze leden of het juist is dat, indien de pachter gedwongen wordt zijn bedrijf te verkopen, hij toch moet afrekenen met de oorspronkelijke pachter, ook in een situatie dat hij het bedrijf bijvoorbeeld onder erfpacht voortzet. Zij achten dit in strijd met de oorspronkelijke intentie van dit verrekenbeding.

Het verrekenbeding is bedoeld om ongerechtvaardigde verrijking van de pachter als gevolg van het gebruik van zijn voorkeursrecht te voorkomen. Dit geldt ongeacht de situatie waarin de oorspronkelijke pachter, eigenaar geworden, vervolgens terecht komt; dus ook als hij om welke reden dan ook gedwongen is zijn bedrijf te verkopen. De aankoop doet hij immers geheel voor eigen risico.

Er zijn daarom naar ons oordeel geen gevallen, anders dan bedoeld in het vijfde lid van het voorgestelde artikel, waarin verrekening achterwege zou behoren te blijven.

De leden van de PvdA-fractie dringen aan op een spoedige evaluatie van de voorgestelde wijzigingen. Zij vragen in dit verband of de opdracht voor deze evaluatie reeds is gedaan. Ook informeren zij naar de opzet en de toetsing van deze evaluatie. Ook de leden van de fracties van de VVD en van D66 stellen deze vragen.

Ook wij achten een evaluatie van de nieuwe pachtvormen wenselijk. Daartoe zullen wij zodra de voorstellen kracht van wet hebben en in werking zijn getreden, bijhouden welk gebruik van de nieuwe pachtvormen zal worden gemaakt.

Eerst zullen derhalve de nodige gegevens worden verzameld. Op basis hiervan kan dan een evaluatie feitelijk worden uitgevoerd. Het ligt in ons voornemen dit te doen na verloop van vier jaar na inwerkingtreding van de wet. Na drie jaren zal reeds worden aangegeven hoe de evaluatie zal plaatsvinden. De opzet van de evaluatie zullen wij alsdan aan beide Kamers der Staten-Generaal doen toekomen.

Vervolgens vragen de leden van de PvdA-fractie of teeltpacht niet alleen tussen agrariërs onderling mogelijk zou moeten zijn. Ook de leden van de CDA-fractie maakten hierover een opmerking. De leden van de PvdA-fractie verwijzen op dit punt mede naar de visie van het Landbouwschap.

Wij vinden een zodanige beperking niet gewenst. Er zijn naar ons oordeel ook onvoldoende argumenten voor, uitgaande van de wens dat de voorgestelde regeling zowel flexibel grondgebruik als ook een groter aanbod van grond voor pacht dient te bevorderen. De voorstellen stimuleren derhalve de uitgifte en de exploitatie van land op basis van pacht en zullen zo een bijdrage zijn aan het beleid erop gericht de teruggang in het pachtareaal te keren. Beperkingen in dat kader liggen niet in de rede.

Tevens zijn wij van mening dat een op objectieve argumenten gebaseerde, sluitende omschrijving van de bedoelde beperking niet eenvoudig te geven is, met name niet waar het gaat om het bepalen van de kring van grondgebruikers die dan van de geboden mogelijkheid gebruik zouden mogen maken.

De vraag van de PvdA-leden of ook natuurbeschermingsorganisaties van de mogelijkheden die gelden voor de teeltpacht, gebruik kunnen

maken, beantwoorden wij bevestigend. Uiteraard dient dan wel te worden voldaan aan de vereisten die in het voorgestelde artikel worden gesteld.

Ook het antwoord op de volgende vraag die deze leden stellen, namelijk of pachter en verpachter afspraken kunnen maken over verrekening bij verkoop in afwijking van de regeling als bedoeld in het voorgestelde artikel 56i, luidt bevestigend. Wij benadrukken hierbij dat dat artikel gelet op zijn formulering aan de verpachter een recht geeft op verrekening. Het staat hem echter vrij hiervan af te zien of andere afspraken daarover te maken.

Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie welke regeling dient te gelden bij verkoop van melkquota door de pachter.

Op de vraag hoe de verdeling van de opbrengsten van zodanige verkoop tussen pachter en verpachter dient te zijn geregeld, valt geen eenduidig antwoord te geven. Er doen zich hierbij vele verschillende situaties voor. Dat is ook de reden geweest waarom wij vinden dat afspraken over zodanige verdeling aan partijen moeten worden overgelaten, uiteraard binnen de kaders van de Beschikking superheffing.

Wij constateren dat inmiddels bij het sluiten van pachtovereenkomsten tussen partijen over het algemeen afspraken hierover worden gemaakt. In geval van conflict kunnen partijen zich wenden tot de pachtrechter. Deze toetst naar redelijkheid en billijkheid. Nadere regeling achten wij dan ook niet gewenst. Een en ander is mede verwoord in een brief van 5 januari 1995 van de eerste ondergetekende aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (kamerstukken II 1994/95, 22 705, nr. 28). Op 16 februari 1995 is over dit onderwerp overleg gevoerd met de vaste commissie voor Landbouw, Natuurbeheer en Visserij van de Tweede Kamer (kamerstukken II 1994/95, 21 501–16 enz., nr 120).

De leden van de VVD-fractie kunnen instemmen met de strekking van het voorgestelde artikel 56i. De pachter dient af te rekenen op basis van het verschil tussen de waarde in verpachte staat en die in pachtvrije staat van het betreffende land. Als de verkrijgende pachter koopt en onmiddellijk doorverkoopt, terwijl hij ook in die nieuwe situatie pachter blijft, leidt dit tot onbillijkheid, zo stellen deze leden. Het werkt voorts terugloop van het pachtareaal in de hand.

Hoewel dergelijke transacties niet ongebruikelijk zijn, vermogen wij niet in te zien waarom de oorspronkelijke grondeigenaar in deze situatie geen recht zou behoren te hebben als in dit artikel voorgesteld. Dergelijke transacties komen geheel voor risico voor de (verkrijgende) pachter. Overigens is er naar ons oordeel geen directe noodzaak voor dergelijke ABC-transacties. In voorkomend geval kan ons inziens de pachter ook volstaan met het bij elkaar brengen van de verkopende en verkrijgende verpachter.

De leden van de VVD-fractie vragen voorts of de in artikel 56i, eerste lid, bedoelde vergoeding aan de verpachter in mindering wordt gebracht op het met de fiscus te verrekenen pachtersvoordeel. Welke afspraken zijn hierover met de belastingdienst gemaakt? De leden van de andere fracties hebben zich bij deze vragen aangesloten.

De Staatssecretaris van Financiën heeft over de fiscale behandeling van een vergoeding als bedoeld in artikel 56i het volgende standpunt ingenomen. In fiscale zin wordt het pachtersvoordeel aangeduid als een eerste pachtersvoordeel indien de pachter die de eigendom van de grond verkrijgt, niet behoort tot de (afgebakende) familiekring van de verpachter.

Van een tweede pachtersvoordeel is sprake indien de pachter die de grond in eigendom verkrijgt, wel behoort tot die familiekring.

Een eerste pachtersvoordeel dat in de heffing van inkomstenbelasting wordt betrokken, zal worden verminderd met de vergoeding die de

voormalige pachter op grond van artikel 56i, eerste lid, is verschuldigd aan de vroegere verpachter. Aan het tweede pachtersvoordeel worden voor de heffing van inkomstenbelasting geen gevolgen verbonden mits aan een aantal voorwaarden, zoals neergelegd in de aanschrijving van 4 maart 1988, BNB 1988/156, is voldaan. Een vergoeding als bedoeld in artikel 56i heeft onder die omstandigheden eveneens geen gevolgen voor de heffing van de inkomstenbelasting. Indien niet aan de bedoelde voorwaarden wordt voldaan, komt voor de heffing van inkomstenbelasting de vergoeding als bedoeld in artikel 56i in mindering op het te belasten pachtersvoordeel.

Ten aanzien van de fiscale positie van de vroegere verpachter geldt het volgende. Indien de grond bij de vroegere verpachter op het moment van verkoop aan de pachter deel uitmaakte van zijn privévermogen, vormt de vergoeding van de pachter een onbelaste vermogensmutatie. Behoort de verkochte grond op het moment van verkoop tot het ondernemingsvermogen, dan wordt de vergoeding van de pachter als winst uit onderneming in de belastingheffing betrokken.

Afhankelijk van de feitelijke omstandigheden is het mogelijk dat (een deel van) de vergoeding is vrijgesteld als gevolg van de landbouwvrijstelling.

Teneinde uniforme toepassing over de fiscale behandeling van de vergoeding als bedoeld in artikel 56i te verzekeren, zal de Staatssecretaris van Financiën de belastingdienst instrueren.

De leden van de VVD-fractie vragen om een uitleg van het begrip «eenzelfde verpachter» in het voorgestelde artikel 70f, zesde lid. Onder andere noemen zij in dit verband het voorbeeld van overgang van gronden van de ene BV naar een andere, waarbij de aandeelhouders dezelfde blijven.

Bedoeld begrip kan letterlijk worden uitgelegd. Het gaat derhalve om één en dezelfde natuurlijke persoon of om één en dezelfde rechtspersoon. Bij overdracht van het land aan een andere natuurlijke of rechtspersoon kan het land opnieuw in twaalfjarige pacht worden uitgegeven.

Bij overgang van land van de ene BV naar een andere is geen sprake van één en dezelfde rechtspersoon, ook al zijn de aandeelhouders dezelfde.

De leden van de VVD-fractie vragen naar het beleid van Domeinen op het stuk van de bijzondere kortdurende pacht.

Naar verwachting zal medio dit jaar het verkoopbeleid van agrarische domeinen opnieuw worden vastgesteld. Ook aan dit onderwerp zal daarbij aandacht worden besteed.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom terzake van teeltpacht de eis van vruchtwisseling wordt gesteld.

Deze eis is gesteld om deze vorm van bijzondere kortdurende pacht te kunnen onderscheiden van de twaalfjarige pacht, bedoeld in het voorgestelde vijfde lid van artikel 70f.

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,  
J. J. van Aartsen

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager