

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 26 juli 1995

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

De verschillende vragen beantwoorden wij als volgt.

De leden van de PvdA-fractie vragen of het niet van belang is om al eerder dan na drie jaar te weten hoe de evaluatie zal plaatsvinden.

Wij zijn het hiermee eens. De eerste voorbereidingen zijn dan ook inmiddels gestart. Het betreft het bepalen van de gegevens die nodig zijn voor een goede evaluatie.

Informatie over de wijze waarop geëvalueerd zal worden, zal begin 1997 aan beide Kamers worden toegezonden.

De leden van de VVD-fractie herhalen hun bezwaar met betrekking tot de gevolgen van het voorgestelde artikel 56i voor de pachter die van zijn voorkeursrecht gebruik moet maken en direkt tegen verpachte waarde doorverkoopt aan een nieuwe verpachter. Deze leden stellen dat de afrekening die dan over de niet gerealiseerde vermogenswinst dient plaats te vinden, voortzetting van pacht feitelijk onmogelijk maakt. Hetzelfde geldt, aldus deze leden, indien de fiscus bij een dergelijke ABC-constructie afrekening verlangt.

Wij delen dit bezwaar niet. Indien een pachter van zijn voorkeursrecht gebruik maakt en onmiddellijk doorverkoopt aan een nieuwe verpachter, komen de financiële gevolgen geheel voor zijn rekening, ook de financiële consequenties van de fiscale afrekening. Het pachtersvoordeel wordt in de belastingheffing betrokken indien en voorzover het voordeel wordt gerealiseerd.

Wij blijven bij onze mening dat de pachter in een als boven omschreven geval zou kunnen volstaan met het bij elkaar brengen van de verkopende en de verkrijgende verpachter.

In de ogen van de leden van de VVD-fractie zal het bij elkaar brengen van de verkopende en verkrijgende verpachter niet werken omdat de verkrijgende pachter niet veel meer zal willen betalen dan de prijs in verpachte staat.

Wij veronderstellen dat de VVD doelt op de verkrijgende verpachter.

Anders dan de leden van de VVD-fractie zijn wij van mening dat het bij

elkaar brengen van de verkopende en verkrijgende verpachter wel werkt. Immers, indien een verpachter het verpachte wenst te vervreemden aan een derde, en de pachter van zijn voorkeursrecht geen gebruik maakt, dan kan vervreemding slechts in verpachte staat plaatsvinden.

De leden van de VVD-fractie vragen of het niet wenselijk is de afrekening te relateren aan de werkelijk gerealiseerde vermogenswinst bij doorverkoop door de pachter.

De achtergrond van het verrekenbeding is te voorkomen dat de pachter een winst realiseert die voor de verpachter niet mogelijk is. Het verrekenbeding gaat uit van de situatie dat de pachter vrijelijk kan beschikken over de grond. De vermogenswinst wordt daarom bepaald door de waarde in onverpachte staat.

De leden van de VVD-fractie vragen nogmaals uitleg over het begrip «eenzelfde verpachter» en vragen of het juist is dat indien natuurlijke personen hun grondbezit onderbrengen in een BV en zij het betreffende land tijdig doorschuiven naar een andere BV, zij telkenmale een nieuwe bijzondere pachttermijn kunnen aangaan.

Uit deze vraag begrijpen wij dat de leden bang zijn dat de strekking van artikel 70f, vijfde en zesde lid, op eenvoudige wijze wordt ontdoken en dat op die wijze steeds pachtovereenkomsten voor korte duur worden aangegaan waardoor de bepalingen van de Pachtwet voor de reguliere pacht worden omzeild.

De mogelijkheid dat de bijzondere kortdurende pacht ook beschikbaar blijft voor volgende eigenaren van hetzelfde los land is in het onderhavige wetsvoorstel opgenomen naar aanleiding van het amendement van het lid Keur c.s. (Kamerstukken II, 1994/95, 22 705, nr. 19). Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer zijn van de zijde van de regering soortgelijke bezwaren geuit als thans door de leden van de VVD-fractie. De regering heeft toen het oordeel over het amendement aan de Tweede Kamer overgelaten (Handelingen II, 1994/95, 21, blz. 1196). De Tweede Kamer heeft het amendement met algemene stemmen aangenomen (Handelingen II, 1994/95, 25, blz. 1522).

Ingaand op de vraag van de VVD antwoorden wij dat, zoals in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer is opgemerkt, bij artikel 70f, zesde lid, het moet gaan om één en dezelfde rechtspersoon. Duidelijk moet echter tevens zijn dat de bedoeling van de wetgever niet te eenvoudig moet kunnen worden ondergraven, bij voorbeeld op de wijze als door de leden van de VVD-fractie is aangegeven. In dat geval zouden onderhavige bepalingen het doel, een flexibeler grondgebruik voor een korte periode, voorbijschieten en in de plaats komen van de reguliere pachtvormen. De woorden «éénzelfde pachter» dienen in dit perspectief te worden bezien.

Indien een verpachter een BV opricht, louter met het oogmerk om opnieuw een pachtovereenkomst voor korte duur aan te kunnen gaan, loopt hij het risico dat de pachter aan de rechter vastlegging vraagt van de overeenkomst als een reguliere pachtovereenkomst. Het is dan aan de rechter om daar een oordeel over te geven, rekening houdend met de bedoelingen van de wetgever. Bepalend zal dan ook moeten zijn of in materiële zin sprake is van voortzetting door dezelfde (rechts-)persoon.

De leden van de VVD-fractie vragen wederom naar het beleid van Domeinen ten aanzien van de nieuwe pachtvormen.

In de memorie van antwoord (Kamerstukken I, 1994/95, 22 705, 99B) hebben wij geschreven dat medio dit jaar het verkoopbeleid van agrarische domeinen opnieuw zou worden vastgesteld en dat het onderwerp van de nieuwe pachtvormen daarbij aan de orde zou komen.

Hoewel enige vertraging is opgetreden, zal nog dit jaar een standpunt

worden bepaald door de Minister van Financiën.

De leden van de VVD-fractie doen een dringend beroep op de minister om de evaluatie eerder dan na 4 jaar te doen plaatsvinden.

Wij hebben tijdens de behandeling van het onderhavige wetsvoorstel in de Tweede Kamer toegezegd (Handelingen II, 1994/95, nr. 8, blz. 1214) dat na vier jaar een werkelijk grondige evaluatie verricht zal worden. Om een goede en zinvolle evaluatie mogelijk te maken, is het van belang om voldoende betrouwbare gegevens te hebben om te evalueren.

Betrouwbare gegevens hebben wij pas als de nieuwe pachtvormen enige tijd in de praktijk zijn toegepast. Indien evaluatie eerder dan na 4 jaar zou plaats vinden, zouden wij over te weinig gegevens beschikken om deze betrouwbaar te doen zijn.

Zoals wij hierboven reeds hebben opgemerkt, zijn de voorbereidingen reeds in gang gezet en wordt begin 1997 aan beide Kamers informatie toegezonden over de wijze waarop geëvalueerd zal worden.

De leden van de D66-fractie herhalen hun vraag uit het voorlopig verslag met betrekking tot het rendement van het geïnvesteerde vermogen dat voor een verpachter via de pacht zeer veel kleiner is dan het rendement van dat vermogen elders op de markt.

Deze leden vrezen dat een beleid van liberalisering en meer marktconformiteit zal leiden tot een aanzienlijke verhoging van de pachtprizen en tot een verdere verkleining van het pachtareaal.

Naar aanleiding van standpunt van het toenmalige Kabinet over het Rapport Heroverweging Pachtwetgeving (Kamerstukken II, 1990/91, 16 625, nr. 131) is besloten tot een gefaseerde verhoging van de pacht-normen zodat op termijn een netto-rendement voor de verpachter van 2% van de vrije verkeerswaarde wordt bereikt. Dit proces is in 1992 in gang gezet. Wij zetten dan ook onze vraagtekens bij de stelling van D66 dat het rendement voor de verpachter zo veel kleiner is dan het rendement van dat vermogen elders op de markt.

Omdat het onderhavige voorstel zowel beoogt de reguliere pacht met de bijbehorende bescherming voor de pachter te behouden, als door de voorgestelde nieuwe pachtvormen een hoger rendement op de korte termijn en een flexibeler grondgebruik mogelijk te maken, zonder een bedreiging te vormen voor de reguliere pacht, delen wij de door de leden van de D66-fractie geuite vrees niet.

De leden van de SGP-fractie vragen of het niet in de rede ligt dat de zogenaamde grijze pacht zal worden omgezet in de nieuwe pachtvormen.

Wij zijn van mening dat, indien grijze pacht omgezet zal worden naar de nieuwe pachtvormen dat een wenselijke zaak is. Ook dan is sprake van een aanvullende werking op de reguliere pacht.

Naar aanleiding van de vraag van deze leden hoe de regering denkt over fiscale maatregelen zoals een gelimiteerde pachtvrijstelling voor de inkomstenbelasting of tegemoetkomingen in de sfeer van de vermogensbelasting en de successierechtheffing als middelen om de aantrekkelijkheid van en de interesse voor het verpachten van grond door particulieren te stimuleren, merken wij op een dergelijke stimulering niet te willen zoeken in specifieke fiscale maatregelen. Voor onze overwegingen mogen wij verwijzen naar de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 1993/94, 22 705, nr. 6, blz. 7, 8 en 9).

Met betrekking tot de vermogensbelasting merken wij op dat bij de waardering van landbouwgrond uitgegaan wordt van de waarde in verpachte staat. Voorts wijzen wij nog op de omstandigheid dat de verpachte grond die tot het ondernemingsvermogen behoort (gedeeltelijk) wordt vrijgesteld van vermogensbelasting op grond van de

ondernemingsvrijstelling. In het kader van lastenverlichting is door het Kabinet een wetsvoorstel geaccordeerd waarbij de ondergrens van de ondernemingsvrijstelling verhoogd wordt van f 138 000,± tot f 200 000,±.

Aangaande tegemoetkomingen in de sfeer van het successierecht wordt thans in het kader van lastenverlichting bezien of er een faciliteit mogelijk is voor ondernemingsvermogen, waaronder landbouwgrond.

De voorwaarden waarnaar de leden van de SGP-fractie vragen luiden als volgt:

- a. Bij de voorganger van de verkrijger van de grond
± mag geen pachtersvoordeel zijn ontstaan, of
± is een (eerste of tweede) pachtersvoordeel ontstaan dat tot diens winst uit onderneming heeft behoord, of
± is een tweede pachtersvoordeel ontstaan waaraan, als het zou zijn gerealiseerd, krachtens de aanschrijving geen gevolgen zouden zijn verbonden voor de heffing van inkomstenbelasting.
- b. Het moet vaststaan dat belanghebbende ten tijde van de verkrijging van de grond de bedoeling had het landbouwbedrijf duurzaam voort te zetten of te doen voortzetten door een opvolger uit de familiekring van degene die voorheen aan belanghebbende verpachtte.

De leden van de SGP-fractie vragen voorts van welke omstandigheden het afhangt of de vergoeding ± of een deel van de vergoeding ± als bedoeld in artikel 56i vrijgesteld is van belastingheffing als gevolg van de landbouwvrijstelling.

De vergoeding of een deel ervan, als bedoeld in artikel 56i, is vrijgesteld van belastingheffing als de vergoeding of dat deel valt aan te merken als een voordeel uit landbouwbedrijf ter zake van een waardeverandering van de grond, dat niet in de uitoefening van het landbouwbedrijf is ontstaan of verband houdt met een bestemmingswijziging.

De leden van de SGP-fractie stellen een vraag met betrekking tot artikel 70f, vijfde lid. Zij vragen waarom aan de mogelijkheid om een stuk land achtereenvolgens aan verschillende pachters te verpachten de eis is verbonden dat er tussen de onderscheiden overeenkomsten geen tijdsruimte ligt.

De pachtvorm, bedoeld in artikel 70f, vijfde lid, is in het bijzonder bedoeld voor de groep bedrijfshoofden boven de 50 jaar die geen bedrijfsopvolger hebben. Voor die categorie ondernemers kan het door de mogelijkheden, geboden door artikel 70f, vijfde lid, aantrekkelijk worden om hun grond tijdelijk beschikbaar te stellen aan anderen die de grond nodig hebben. De maximale periode van 12 jaar wordt daarbij als redelijk beschouwd voor ondernemers die hun bedrijf beëindigen en nog een definitieve keuze aangaande de bestemming van de grond moeten maken. De duur van 12 jaar is gelijk aan de wettelijke duur van twee afzonderlijke en op elkaar aansluitende pachttermijnen voor los land van 6 jaar. Een en ander sluit overigens aan bij de adviezen van de Commissie van advies voor het grond- en pachtprijspeil en het Landbouwschap.

Om uitvoeringstechnische redenen is gekozen deze vorm van verpachting slechts gedurende een aangesloten periode van ten hoogste twaalf jaar mogelijk te maken.

De leden van de SGP-fractie merken voorts op dat in het tweede lid van het voorgestelde artikel 70g, anders dan in artikel 54, eerste lid, van de Pachtwet, ook niet-erfgenamen worden genoemd. Zij vragen naar de reden om ook niet-erfgenamen als potentiële opvolgers van de pachter te noemen. Zij vragen daarbij of het de bedoeling is dat ieder genoemd persoon in artikel 70g, tweede lid, de pacht kan voortzetten.

Om de flexibiliteit in het grondgebruik verder te vergoten is in artikel

70f, vierde lid, uitdrukkelijk mogelijk gemaakt dat de grondkamer machtiging kan verlenen tot onderverpachting over te gaan, indien de verpachter geen toestemming tot onderverpachting verleent.

Als gevolg daarvan is de onderpachter dan ook vermeld in artikel 70g, tweede lid, zodat ook de onderpachter de pacht overeenkomstig artikel 70f, voort kan zetten.

Tot slot vragen de leden van de SGP-fractie of het de bedoeling is dat de pachtrechter kennis neemt van de vordering van de verpachter met betrekking tot het verrekeningsvoorschrift.

Het ligt in de rede dat de pachtrechter zich ter zake bevoegd zal verklaren. Het is immers een geschil betrekkelijk tot een pachtovereenkomst. Uiteraard is het uiteindelijke oordeel daarover voorbehouden aan de onafhankelijke rechter zelf.

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

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager