

Inkomstenbelasting. Winst; landbouwproblematiek

27 mei 2008/Nr. CPP2008/830M
Belastingdienst/Centrum voor proces-
en productontwikkeling, Sector brieven
& beleidsbesluiten

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

In dit besluit is de werking van de landbouwvrijstelling (artikel 3.12 Wet IB 2001) uiteengezet in de gevallen waarin agrarische ondernemers gebruik maken van de regeling 'Ruimte voor ruimte' (hierna: de regeling).

1. Inleiding

Dit besluit gaat in op de vraag in hoeverre de landbouwvrijstelling van toepassing is als een tuinder gebruik maakt van de regeling. Door deelname aan de regeling stijgt een deel van zijn perceel fors in waarde omdat daar één of meerdere woningen op gebouwd mogen worden. De rest van zijn perceel daalt in waarde omdat daar de glastuinbouwbestemming verandert in een agrarische bestemming (weiland of akkergrond) zonder agrarische bebouwingmogelijkheden.

2. Beschouwing

In bepaalde gebieden trachten gemeenten met behulp van de regeling de glastuinbouwbestemming van gronden te vervangen door een andere agrarische bestemming. De grond krijgt een

bestemming als weiland of akkerbouwgrond. In de nieuwe bestemming mogen op de grond geen agrarische opstallen meer worden gebouwd. Bij gebruikmaking van de regeling wordt het tuinbouwbedrijf op die locatie beëindigd. De grond wordt tegen de waarde in de nieuwe agrarische bestemming overgebracht naar privé of in voorkomende gevallen verkocht aan de gemeente of een derde. Als de koper de grond verworft betaalt deze voor de grond niet meer dan de waarde in de nieuwe bestemming. Het gevolg is dat de tuinder met betrekking tot het perceel een vermogensverlies lijdt ter grootte van het verschil tussen de waarde van de grond in de tuinbouwbestemming en de waarde van de grond in de bestemming weiland- of akkerbouwgrond. Een tuinder zal zonder compensatie voor zijn vermogensverlies niet deelnemen aan de regeling. De tuinder krijgt ter compensatie voor de waardedaling van de grond, de waarde van de te slopen (glas) opstanden en de sloopkosten een recht om één of meer woningen te mogen bouwen op de voormalige tuinbouwgrond of desgewenst op een andere locatie. Het bouwrecht vormt een vergoeding in natura en dient in de belastingheffing te worden betrokken.

3. Uitwerking

Ik ben van mening dat een redelijke wetstoepassing met zich brengt dat voor zover de waarde van het bouwrecht ziet

op de waardedaling van de hiervoor bedoelde grond, sprake is van een vergoeding die onder de landbouwvrijstelling valt. Als de waarde van het bouwrecht hoger is dan de (boek)waarde van de te slopen opstallen en de waardedaling van de grond, is dat meerdere belast. Ook is het mogelijk dat de waarde van het bouwrecht lager is dan de (boek)waarde van de te slopen opstallen en de waardedaling van de grond. In dat geval zal de waarde van het bouwrecht naar rato moeten worden toegerekend aan de opstallen en de grond waarbij er met betrekking tot de grond een vermogensverlies kan resteren dat onder de landbouwvrijstelling valt. Dit vermogensverlies is dan niet aftrekbaar.

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de dagtekening van dit besluit.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 27 mei 2008.

De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze:
de directeur-generaal Belastingdienst,
J. Thumissen.