

Reactie internetconsultatie ‘Aanpassing voorwaarden kavelruilvrijstelling’

Amsterdam, 30 april 2024

Geachte heer/mevrouw,

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (hierna: de NOB) heeft met belangstelling kennis genomen van de internetconsultatie Aanpassing voorwaarden kavelruilvrijstelling en de daarin opgenomen Consultatieversie wetsvoorstel aanpassing kavelruilvrijstelling (hierna: het voorstel). Naar de NOB begrijpt is het doel van dit voorstel misbruik bij toepassing van de kavelruilvrijstelling, meer in bijzonder de vrijstelling voor kavelruil in het landelijke gebied, te bestrijden. Graag geeft de NOB hierbij een reactie op de internetconsultatie.

In paragraaf 1 hierna worden eerst enkele algemene opmerkingen gemaakt, waarna de NOB in paragraaf 2 commentaar geeft op het voorstel. In paragraaf 3 worden enkele alternatieve denkrichtingen geschetst.

Met haar reactie wil de NOB bijdragen aan de ontwikkeling van kwalitatieve wetgeving ten behoeve van de rechtszekerheid en rechtsbescherming van burgers en tevens bijdragen aan de ontwikkeling van eenvoudigere, uitvoerbare wetgeving. Dat doet zij vanuit haar expertise en ervaring. Wij hebben daarbij aandacht voor de fundamentele rechts- en wetgevingsbeginselen zoals rechtsgelijkheid, rechtszekerheid, handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid.

Hoogachtend,
de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs



drs. R.A. van der Jagt
voorzitter Commissie Wetsvoorstellen



1. Doelstelling vrijstelling, toelichting op beoogde wetswijziging en doelmatigheid

De NOB vindt het lastig te beoordelen of de kavelruilvrijstelling in de praktijk daadwerkelijk regelmatig als constructievorm wordt gebruikt bij de verkrijging van agrarische bedrijfswoningen welke door burgers – niet verbonden aan een agrarisch bedrijf – worden bewoond. Met name bij de verkrijging van dergelijke woningen door particulieren als hoofdverblijf waarbij het totaal aan kosten en voorwaarden bij de toepassing van een dergelijke kavelruil zal worden afgewogen tegenover het verlaagde 2%-tarief bij de verkrijging van een hoofdverblijf.

De NOB vraagt zich af of een inwerkingtreding van dit beoogde wetsvoorstel de uitvoering van de Belastingdienst ten goede komt, nu er daarbij meer voorwaarden aan de toepassing van deze vrijstelling worden gesteld welke bij een eventuele afstemming of controle door de Belastingdienst getoetst zouden moeten worden.

2. Gedetailleerdere opmerkingen bij het voorstel

2.1 Agrarische bestemming conform bestemmings-/omgevingsplan bij woningen

Zoals in het wetsvoorstel bij 1a, 1°, is opgenomen, lijkt het de bedoeling om de verkrijging van een woning, de ondergrond en tot die woning behorende aanhorigheden welke niet op een kavel met een agrarische bestemming en/of niet functioneel verbonden zijn aan het agrarische bedrijf, uit te sluiten van deze vrijstelling. Door hierbij niet uitsluitend de feitelijke functionele verbondenheid met het nabijgelegen agrarische bedrijf maar ook de formele bestemming van de kavel bepalend te achten, wordt volgens de NOB aan het beoogde doel van deze vrijstelling voorbij gegaan.

2.2 Landbouweis: Nagenoeg geheel t.b.v. bedrijfsmatig agrarische exploitatie (overige) opstallen

Bij de verkrijging van een ander opstal (met ondergrond of rechten en de aanhorigheden) dan een woning wordt conform hetgeen in het wetsvoorstel bij 1a, 2°, is opgenomen voor toepassing van deze vrijstelling de voorwaarde verbonden dat deze opstal – zoals de NOB uit de tekst van het voorstel opmaakt –ten tijde van de verkrijging nagenoeg geheel bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw geëxploiteerd dient te worden. Hierdoor wordt de vrijstelling niet toegepast indien de opstal ten tijde van de verkrijging nog niet of niet nagenoeg geheel bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd. Naar de mening van de NOB is dit onwenselijk en zou dit moeten worden aangepast. We gaan hierop verder in in onderdeel 3.2.





2.3 Voortzettingseis: Voorzetting landbouweis ten minste tien jaren na verkrijging

Voor de bij 2.1 en 2.2 toegelichte situaties waarbij de vrijstelling voor de verkrijging van de woning met ondergrond en aanhorigheden of de andere opstal van toepassing is, wordt bij onderdeel Ia, 3°, in het wetsvoorstel aan de toepassing van de vrijstelling een voortzettingsvereiste van tien jaar na verkrijging opgenomen.

Dit voortzettingsvereiste is voor de NOB duidelijk en overeenkomstig de vergelijkbare voorwaarde bij de bestaande cultuurgrond- en natuurgrondvrijstelling. In aansluiting op hetgeen hiervoor bij 2.2. beschreven is de NOB van mening dat zich bij een opstal wel eerder dan bij een perceel grond de situatie voor kan doen dat (een deel van) deze opstal tijdens deze tienjarige periode door omstandigheden tijdelijk niet aan de vereiste grens van “nagenoeg uitsluitend” voldoet.

2.4 Overheidsingrijpen

In het voorstel is in onderdeel Ia, 4°, opgenomen dat het voortzettingsvereiste zoals beschreven in onderdeel Ia, 3°, niet van toepassing is bij het onttrekken van de opstal aan de landbouw door overheidsbeleid ten behoeve van de instandhouding van natuur en landschap.

In de toelichting bij dit wetsvoorstel is aangegeven dat met het stellen van deze voortzettingseis wordt voorkomen dat de kavelruilvrijstelling wordt toegepast in situaties waarin ten tijde van de kavelruil bij de verkrijger reeds bekend is dat de opstal voor niet-agrarische doeleinden gebruikt zal gaan worden of dat op voorhand al is voorzien dat een woning niet (meer) functioneel verbonden zal zijn met het agrarische bedrijf. Rekening houdend met deze toelichting merkt de NOB op dat in het wetsvoorstel het overheidsbeleid wordt beperkt tot het beleid ten behoeve van de instandhouding van natuur en landschap en niet ziet op ieder overheidsbeleid (bijvoorbeeld onteigening) dat de verkrijger ten tijde van de verkrijging nog niet kenbaar was.

2.5 Onbebouwde terreinen

In het voorstel wordt aangegeven dat de landbouweis (zie hiervoor bij 2.2) en daarmee ook de voortzettingseis (zie hiervoor bij 2.3) niet van toepassing is op onbebouwde terreinen. Deze grond hoeft daardoor niet bedrijfsmatig agrarisch geëxploiteerd te worden om onder de reikwijdte van de vrijstelling te kunnen vallen, zodat hiervoor de (huidige) kavelruilvrijstelling niet zal wijzigen. Gezien het beoogde doel van deze wijziging en in dat licht het gegeven dat met name bij opstallen gebruik gemaakt wordt van de niet-beoogde ruime reikwijdte van de kavelruilvrijstelling, kan de NOB de keuze hiertoe volgen.

3. Alternatieve denkrichtingen





Met het oog op het voorliggende voorstel stelt de NOB graag ook een aantal alternatieve denkrichtingen voor waarmee de ongewenste en waarschijnlijk niet beoogde gevolgen van het voorstel kunnen worden beperkt.

3.1 Agrarische bestemming bij de woning?

De NOB is het met de wetgever eens dat misbruik bij toepassing van de kavelruilvrijstelling, meer in bijzonder de vrijstelling voor kavelruil in het landelijke gebied, dient te worden bestreden. Maar door naast de feitelijke functionele verbondenheid met het nabijgelegen agrarische bedrijf ook aan te willen sluiten bij de formele bestemming van de kavel, wordt volgens de NOB aan het beoogde doel van deze vrijstelling voorbij gegaan. Daarom stelt de NOB voor om de voorwaarde van deze formele bestemming uit het wetsvoorstel te halen en aan te sluiten bij de feitelijke functionele verbondenheid met het nabijgelegen agrarische bedrijf.

3.2 Nagenoeg geheel ten tijde van verkrijging van ander opstal?

Bij toepassing van de landbouweis zou volgens de NOB overwogen kunnen worden om bij toepassing van de vrijstelling ook rekening te houden met de verkrijging van een opstal waarvan bewezen kan worden dat nagenoeg de gehele opstal uiteindelijk (binnen een vastgestelde periode na verkrijging) wel direct of indirect bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw zal worden geëxploiteerd maar door omstandigheden ten tijde van de verkrijging nog niet wordt voldaan aan deze eis.

3.3 Voortzettingseis en tijdelijke wijziging?

Met het oog op de voortzettingseis verzoekt de NOB in overweging te nemen een korte aanvulling in de tekst op te nemen voor de situatie dat (een deel van) de opstal tijdens deze tienjarige periode door omstandigheden tijdelijk niet aan de vereiste grens van “nagenoeg uitsluitend” voldoet.

3.4 Overheidsingrijpen ten behoeve van instandhouding van natuur en landschap?

Zoals beschreven, valt het de NOB op dat in het wetsvoorstel het overheidsbeleid wordt beperkt tot het beleid ten behoeve van de instandhouding van natuur en landschap en stelt zij voor het overheidsingrijpen uit te breiden tot ieder overheidsingrijpen dat de verkrijger ten tijde van de verkrijging nog niet kenbaar was.





4. Tot Slot

Uiteraard is de NOB graag bereid het bovenstaande nader toe te lichten en daartoe in overleg te treden. Een afschrift van deze reactie wordt verzonden aan de staatssecretaris van Financiën en op onze website gepubliceerd.¹

Over de NOB

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB) is opgericht in 1954. We zijn de beroepsvereniging van universitair opgeleide belastingadviseurs in Nederland en behartigen de gemeenschappelijke belangen van onze leden. We staan voor een excellente beroepsuitoefening door het aanbieden van opleidingen voor onze leden, het toepassen van onze code of conduct en de handhaving daarvan via onafhankelijk tuchtrecht. We vormen de brug tussen leden en maatschappij door de inzet van de bij onze leden aanwezige (praktijk)kennis over de volle breedte van het fiscale terrein. Deze kennis zetten we in om een bijdrage te leveren aan het maatschappelijke debat over belastingen.

¹ Meer informatie over de Commissie Wetsvoorstellen van de NOB leest u hier: <https://www.nob.net/nob/commissies/commissie-wetsvoorstellen>.

