

Rapport Fiscaliteit



Inhoudsopgave

Inleiding	3	Resultaat uit overige werkzaamheden	12
		Activiteiten	12
De onderneming op de huidige locatie voortzetten	4	Verhuur van zaken	12
		Rendabel maken van vermogen	12
Stoppen met de onderneming	5	Uw vermogen in box 3	13
Stakingswinst	5	Sloop van onroerende zaken	13
Landbouwwijstelling	5	Verkoop van onroerende zaken	13
De bedrijfsgebouwen	7		
Uw woonhuis	8	Sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen	14
De productierechten	8	Fiscale gevolgen voor de inkomstenbelasting	14
De oudedagsreserve	8	Fiscale gevolgen van sloop voor de omzetbelasting	17
Een andere onderneming starten	9	Begrippenlijst	19
Toepassing van de herinvesteringsreserve	9	Bijlage 1: 6 stappen op weg naar een weloverwogen toekomst	20
Sloop	9	Bijlage 2: uw onderneming voortzetten, wijzigen, verplaatsen	
Verplaatsen van uw onderneming	10	of ermee stoppen	21
Vrijwillige bedrijfsverplaatsing	10	Bijlage 3: 10 vragen	22
Gedwongen bedrijfsverplaatsing	11		
Sloop	11		



Inleiding

Als agrarisch ondernemer vraagt u zich misschien af wat de beste keuze is voor u en uw bedrijf. Op de huidige wijze doorgaan of het roer omgooien en op heel andere manier gaan ondernemen? En kiest u daarvoor, doet u dat dan op dezelfde locatie of elders? En stel dat u besluit te stoppen? Wat doet u dan met de bedrijfsgebouwen? Slopen of verbouwen tot woonruimte? Of is er een andere bestemming mogelijk? Het is belangrijk dat u voor uzelf antwoord vindt op de vragen:

- Wat wil ik?
- Wat mag ik?
- Wat kan ik?

Welke keuze u ook maakt, u krijgt te maken met allerlei fiscale regelingen. Het is belangrijk dat u inzicht krijgt in deze fiscale consequenties: die helpen u een weloverwogen keuze te maken. Deze toelichting geeft u inzicht. We raden u ook aan een adviseur in de arm te nemen om u door de complexe fiscale materie te leiden.

In dit document vindt u informatie over de belangrijkste toekomstmogelijkheden voor u en uw bedrijf. Bij elke mogelijkheid is aangegeven met welke fiscale aspecten u rekening moet houden. Voor de toekomst van u en uw bedrijf kunt u een afweging maken tussen vier scenario's:

- U zet uw onderneming op de huidige locatie voort
- U stopt met de bedrijfsactiviteiten
- U zet uw onderneming op een andere locatie voort
- U kiest voor een andere bedrijfsactiviteit

En bij uw afwegingen kunt u ook nog te maken krijgen met allerlei fiscale gevolgen van:

- Resultaat uit overige werkzaamheden
- Uw vermogen in box 3
- Sloop

Disclaimer: Dit rapport is met de grootst mogelijke zorg samengesteld op basis van feiten en cijfers die medio 2024 van kracht waren. Het biedt een algemene indruk en is niet bedoeld als definitief advies. Voor nauwkeurige en specifieke informatie wordt aangeraden contact op te nemen met een fiscaal deskundige. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

1

De onderneming op de huidige locatie voortzetten

Als u uw onderneming op de huidige locatie voortzet, gebeurt er in principe in fiscaal opzicht niets. U moet wel voor de Belastingdienst aannemelijk kunnen maken dat u uit uw bedrijf een bron van inkomsten haalt.

Overweegt u een verandering van uw bedrijfsvoering? Neem dan kennis van de andere scenario's en de fiscale consequenties daarvan. Zo kunt u weloverwogen tot het besluit komen dat een voortgang van uw bedrijf op dezelfde locatie voor u de beste optie is.

2

Stoppen met de onderneming

Als ondernemer kiest u in principe zelf het moment waarop u stopt met uw bedrijfsactiviteiten. U kunt dat over meerdere jaren verspreid doen, dus in onderdelen. Stoppen – of staken – betekent wel dat u dan niet meer het voornemen heeft om de activiteiten opnieuw op te starten.

Als u meerdere jaren achter elkaar verlies lijdt in uw onderneming, kan de Belastingdienst besluiten dat de bedrijfsactiviteiten gestaakt zijn. Dan spreken we van een verplichte staking. Het gaat om situaties waarin de Belastingdienst oordeelt dat er geen bron van inkomsten (meer) is, en er dus niet langer sprake is van een onderneming. U bent dan belasting verschuldigd over de zogenoemde stakingswinst. En als de Belastingdienst het standpunt inneemt dat de staking al in een eerder jaar heeft plaatsgevonden, bent u over de verschuldigde belasting ook nog belastingrente verschuldigd.

Als u uw bedrijfsactiviteiten staakt, heeft u te maken met fiscale regelingen zoals stakingswinst en landbouwwijstelling. Verder moet u rekening houden met allerlei belastingregels die gelden voor uw gebouwen en uw productierechten. De oudedagsreserve is per 1 januari 2023 vervallen. De stand van de fiscale oudedagsreserve (FOR) moet nog wel worden afgerekend.

Stakingswinst

Stakingswinst is het verschil tussen de fiscale boekwaarde van uw bedrijf en de werkelijke waarde op het moment van bedrijfsbeëindiging. Deze winst is onderdeel van uw inkomen in het jaar van staking en u betaalt hier dus inkomstenbelasting over. Als de staking over meerdere jaren plaatsvindt, wordt de stakingswinst of het stakingsverlies toegerekend aan het jaar waarin het voordeel of het verlies wordt gerealiseerd.

Om de stakingswinst te bepalen moet u de omvang van de stille reserves vaststellen. De stille reserve is het verschil tussen de getaxeerde waarde op het moment van staking en de boekwaarde op dat moment. We kijken dan naar de waarde in het economisch verkeer (WEV) van de activa (de bezittingen van uw bedrijf) die binnen de onderneming zijn gebruikt en de boekwaarden die op de ondernemingsbalans staan verantwoord.

Landbouwwijstelling

Op de boekwinst op landbouwgronden is onder bepaalde voorwaarden de landbouwwijstelling van toepassing. De landbouwwijstelling is een fiscale regeling waarbij de waardeverandering van de grond wordt vrijgesteld van belasting. Het gaat om alle grond waarop u uw landbouwbedrijf uitoefent, dus ook de ondergrond van de bedrijfsgebouwen.

De stille reserve op de ondergrond van de bedrijfsgebouwen valt in beginsel onder de toepassing van de landbouwwijstelling. Voorwaarde is dan wel dat het bedrijfsgebouw voor het landbouwbedrijf is gebruikt.

De landbouwwijstelling is alleen van toepassing als u de grond *uitsluitend* voor agrarische doeleinden binnen uw bedrijf gebruikt. De landbouwwijstelling geldt dus *niet* als u de grond:

- voor andere doeleinden gebruikt, bijvoorbeeld voor een hondenfokkerij of een paardenpension, of als caravanopslagplaats. In dat geval valt de opbrengst van die grond onder belaste stakingswinst;
- tijdens de looptijd van de onderneming of voorafgaand aan de staking uit gebruik heeft gegeven of verpacht heeft;
- braak heeft laten liggen.

In de gevallen die hierboven staan opgesomd, mag de behaalde boekwinst wél opgedeeld worden in:

- een deel waarin de waardeverandering betrekking heeft op de periode dat u de grond in het eigen bedrijf heeft gebruikt;
- een deel dat gaat over de periode waarin de grond buiten uw eigen bedrijf in gebruik was.

‘Informeert u zich goed over de regels rond de landbouwwijstelling. En wees op de hoogte van de gevallen van waardeverandering waarbij de landbouwwijstelling niet geldt.’

Informeert u zich goed over de regels rond de landbouwwijstelling. En wees op de hoogte van de gevallen van waardeverandering waarbij de landbouwwijstelling niet geldt. De landbouwwijstelling geldt niet als de waardeverandering is veroorzaakt door:

Agrarische verbeteringen

Waardeveranderingen die zijn ontstaan door de bedrijfsvoering, vallen buiten de landbouwwijstelling, bijvoorbeeld als u de grond voorziet van een drainage-systeem. Dit beperkt zich tot de waardeverandering als gevolg van de aanleg van de drainage verminderd met de investeringskosten. In de praktijk zijn deze kosten doorgaans gelijk aan de waardeverandering.

Bestemmingswijziging met waardestijging als gevolg

Als de waarde van de grond stijgt door een bestemmingswijziging naar bijvoorbeeld woningbouw, dan geldt de landbouwwijstelling niet voor de waardevermeerdering die boven de waarde in het economisch verkeer bij voorgezet agrarisch gebruik uitstijgt (WEVAB).

Bestemmingswijziging met waardedaling als gevolg

Daalt de waarde van de grond omdat de grond bijvoorbeeld een duurzame natuurbestemming krijgt, en ontvangt u daarvoor een financiële compensatie, dan kan dit bedrag onder de landbouwwijstelling vallen. Voor bepaalde daartoe aangewezen vergoedingen is nog een specifieke vrijstelling in de wet opgenomen. Laat u in dergelijke gevallen vooraf goed informeren of en in hoe-verre u van deze vrijstelling gebruik kunt maken.

Pachtersvoordeel

Heeft u in het verleden landbouwgrond in gepachte staat aangekocht? Dan heeft u op basis van het voorkeursrecht doorgaans een lagere aankoop-prijs betaald dan de vrije waarde in het economische verkeer (WEV).

In dit geval wordt het waardeverschil tussen de aankoopprijs en de vrije waarde in het economisch verkeer op het moment van aankoop niet als waardeverandering aangemerkt. Dit waardeverschil valt daarom buiten de landbouwwijstelling. De landbouwwijstelling staat momenteel ter discussie. De verwachting is dat deze vrijstelling in 2026 of 2027 komt te vervallen. In de aanbevelingen wordt een voorstel gedaan voor een overgangsregeling.

Gebruikersvoordeel

Heeft u in het verleden landbouwgrond gekocht voor een lagere prijs dan de economische waarde van dat moment? Dan is het verschil tussen beide waarderingsgrondslagen niet aan te merken als een waardeverandering. Dit waardeverschil valt dan om die reden buiten de landbouwwijstelling.

Afgeboekte herinvesteringsreserve

In sommige gevallen is de belaste boekwinst afgetrokken van de aanschaf-waarde van nieuw aangekochte grond, die de oude grond vervangt. De boek-winst is dan als het ware ‘gereserveerd’ als investering in de nieuwe grond. Maar dat betekent niet dat deze winst bij realisatie niet meer belastbaar is. De afgeboekte herinvesteringsreserve wordt op het moment van verkoop alsnog in de belaste winst meegenomen. De heffing vindt ook plaats bij onttrekking naar het privévermogen. Dit geldt overigens voor alle belaste reserves op gronden.

Een voorbeeld:
De aankoopprijs van een perceel grond bedraagt volgens de akte van levering €70.000. Op de ondernemingsbalans heeft deze grond een boekwaarde van €30.000. De verklaring hiervoor is doorgaans dat er €40.000 als herinvesteringsreserve is afgeboekt. De afgeboekte herinvestering wordt bij realisatie in de belastingheffing betrokken.

De bedrijfsgebouwen

Wat doet u met de bedrijfsgebouwen als u uw onderneming staakt? En welke fiscale consequenties kleven er aan de verschillende mogelijkheden? Het gaat om aandacht voor de volgende punten:

De waardering

Staakt u de onderneming waarin bedrijfsgebouwen zitten? Dan moet u over het positieve verschil tussen de vrije waarde in het economische verkeer en de balanswaarde belasting betalen. Het is daarom raadzaam om de waardering van de bedrijfsgebouwen kritisch te beoordelen. Dit geldt niet alleen op het moment van staking, maar zeker ook tijdens de looptijd van de onderneming. Voor bedrijfsgebouwen op de ondernemingsbalans zijn drie vragen van belang:

Zijn de bedrijfsgebouwen verouderd?

Bij staking van de onderneming blijkt steeds vaker dat de bedrijfsgebouwen op het moment van staking technisch en bedrijfseconomisch zijn verouderd. Om die reden vertegenwoordigen ze geen waarde meer. In sommige gevallen is zelfs sprake van een negatieve waarde als gevolg van de te verwachten sloopkosten. Het is van belang om een mogelijke negatieve waarde al in een zo vroeg mogelijk stadium te onderkennen. Kijk in dit kader altijd kritisch naar de WOZ-waarde.

Is de WOZ-waarde juist vastgesteld?

Houd jaarlijks de WOZ-waarde goed in de gaten. Als ondernemer kunt u namelijk tot 100% van de WOZ-waarde van een agrarisch bedrijfsgebouw afschrijven. U kunt de balanswaarde van bedrijfsgebouwen die geen alternatieve aanwending kennen, verder afschrijven als de WOZ-waarde ervan tot nihil wordt teruggebracht. De waarde voor de WOZ blijft in dat geval beperkt tot de waarde van de ondergrond van het bedrijfsgebouw.

Beoordeel om die reden regelmatig of de WOZ-waarde van het desbetreffende bedrijfsgebouw nog overeenkomt met de waarde bij verkoop. Maak tijdig bezwaar als blijkt dat de WOZ-waarde van het bedrijfsgebouw hoger is vastgesteld dan de vrije waarde in het economisch verkeer.

Maak ook bezwaar als de WOZ-waarde van het totale complex aanvaardbaar is, maar als de onderlinge verdeling over de gebouwen niet juist is. In een dergelijk geval is het lastiger om bezwaar te maken, omdat er geen geldelijk belang is. In ieder geval is het raadzaam om met de gemeente of de belastingsamenwerking (BghU) het gesprek aan te gaan over de wijze waarop de WOZ-waarde over de onderscheiden gebouwen wordt verdeeld.

Kan ik uitstel krijgen van belastingafrekening?

Als u stopt met uw onderneming, kunt u uitstel krijgen van afrekening over de boekwinst in de volgende gevallen: U heeft de bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende ondergrond nog niet verkocht. Wel is het voornemen tot verkoop van de bedrijfsgebouwen duidelijk. De bedrijfsgebouwen zijn nog niet gesloopt maar u kunt aannemelijk maken dat u het voornemen heeft dit te doen. In deze situatie mag u de bedrijfsgebouwen op de bedrijfsbalans laten staan tot het moment van verkoop of sloop. Hierdoor kunt u de belastingafrekening uitstellen. Daarnaast biedt de Invorderingswet enkele specifieke regelingen.

Alternatieve aanwending

Schakelt u van een agrarische onderneming over naar een onderneming met alternatieve activiteiten? Dan is er eigenlijk sprake van een staking van de oude onderneming en de start van een nieuwe. Een omschakeling zoals deze leidt in principe tot een afrekening met de Belastingdienst. Onder voorwaarden is een dergelijke omschakeling mogelijk zonder in die fase met de Belastingdienst te moeten afrekenen. U leest dat in onderdeel 3 of u leest dat in het volgende onderdeel.

Sloop

De sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen houdt ondernemers en overheid de laatste decennia bezig. Daarnaast roept de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen vraagstukken op over de organisatie van de sloop en de invulling van de omgeving. Interessant in dit verband is de ruimte-voor-ruimteregeling (zie hieronder). En wat zijn fiscale consequenties van sloop? Lees in hoofdstuk 7 meer over sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Ruimte-voor-ruimteregeling

Onder omstandigheden is het mogelijk om de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie voor de gesloopte m² een bouwrecht voor één of meer woningen.

Voor zover het bouwrecht een compensatie voor de waardedaling van de ondergrond van de gesloopte bedrijfsgebouwen betreft, kan onder voorwaarden de landbouvvrijstelling worden toegepast op de waardedaling van de betreffende grond.

Overheveling naar privévermogen

De eigendommen die u bij staking van de onderneming niet verkoopt, worden aan de onderneming onttrokken en gaan over naar uw privévermogen. Over de aanwezige stille reserves moet u op het moment van overgang belasting betalen. De zogenoemde stille reserve is het verschil tussen de getaxeerde waarde op het moment van overgang en de boekwaarde op dat moment.

Ondergrond van de gebouwen

Zie hiervoor paragraaf 3.2, de landbouvvrijstelling.

Uw woonhuis

Is uw woonhuis als bedrijfsvermogen aangemerkt? Dan valt het op het moment van staking van uw onderneming onder uw privévermogen, en moet u het over de stille reserves afrekenen. Kiest u ervoor om in uw woonhuis te blijven wonen? Dan mag, onder bepaalde voorwaarden, de waarde voor uw woonhuis op basis van een besluit van de staatssecretaris op 85% van de vrije waarde worden gesteld. Over het verschil tussen 85% van de vrije waarde en de boekwaarde bent u dan belasting verschuldigd.

Let op: de waardeverandering van de ondergrond van uw woonhuis valt sinds 1 april 1986 niet meer onder de landbouwvrijstelling. In voorkomende gevallen kan de waardeverandering worden gecompartmenteerd en kan tot de waarde op 1 april 1986 een beroep worden gedaan op de toepassing van de landbouwvrijstelling.

Is uw woonhuis als privévermogen aangemerkt? Dan hoeft u op het moment van staking van uw onderneming niet af te rekenen over de meerwaarde van uw woonhuis. De meerwaarde van uw woonhuis valt in dit geval buiten de belastingheffing, net als bij andere privépersonen.

De productierechten

Productierechten die op uw bedrijf aanwezig zijn, blijven bij de staking van de onderneming in beginsel tot het ondernemingsvermogen behoren, tot het moment dat u deze rechten verkoopt. Op het moment van verkoop wordt de behaalde boekwinst belast. Verhuurt u de productierechten tussentijds? Dan wordt de huur in box 1 in de belastingheffing betrokken.

Maakt u gebruik van de ruimte-voor-ruimteregeling? Dan moet u de productie-rechten voor varkens of pluimvee inleveren. De bouwrechten die u ter compensatie ontvangt worden mede als opbrengst voor de productierechten

gerekend en in de belastingheffing betrokken. Een compensatie voor de waardedaling van de grond kan in een dergelijk geval onder de landbouw-vrijstelling (zie paragraaf 3.2) worden gerangschikt.

De oudedagsreserve

Op de balans van de onderneming kan in bepaalde gevallen een fiscale oude-dagsreserve zijn opgenomen. Over de stand van deze fiscale oudedagsreserve bent u op het moment van staking belasting verschuldigd. U kunt dit voorko-men door een stakingslijfrente af te sluiten bij een verzekeraar, of door een bedrag bij een bank onder te brengen in bancair sparen.

Oude dagsreserve vervallen

Sinds 1 januari 2023 is het niet meer mogelijk om een fiscale oudedagsreserve (FOR) op te bouwen. Als u stopt met uw onderneming, moet u belasting betalen over de bestaande FOR. U kunt dit voorkomen door de reserve om te zetten in een oudedagslijfrente of door te kiezen voor bancair sparen.

Bij bancair sparen wordt, onder voorwaarden, een bedrag op een geblokkeerde bankrekening gestort. In dat geval wordt de belastingheffing uitgesteld tot het moment dat u de beschikking over het gestorte bedrag verkrijgt.

Stakingslijfrente en belastingvoordeel

Bij het (gedeeltelijk) stoppen van uw onderneming kunt u onder bepaalde voorwaarden gebruikmaken van de stakingslijfrenteaftrek. Hiermee kunt u de belastingheffing over de winst die u bij staking behaalt (de stakingswinst) uitstellen door deze om te zetten in een oudedagsvoorziening, zoals een lijfrente of bancair sparen.

Om in aanmerking te komen, moet u het bedrag van de stakingswinst afstorten bij een verzekeraar of op een geblokkeerde bankrekening.

Hierdoor wordt de belasting pas geheven op het moment dat u de lijfrente-uitkeringen ontvangt. Dit kan fiscaal voordelig zijn, omdat het belasting-tarief na het bereiken van de AOW-leeftijd vaak lager is. Door het gespreid ontvangen van deze uitkeringen kunt u bovendien uw inkomen over meerdere jaren verdelen.

Voorwaarden en bedragen stakingslijfrenteaftrek in 2024

- Maximaal € 559.483
 - Als u bij staking maximaal vijf jaar jonger bent dan de AOW-leeftijd;
 - Bij arbeidsongeschiktheid (meer dan 45%) en de uitkeringen starten binnen zes maanden na staking;
 - Bij staking door overlijden van de ondernemer.
- Maximaal € 279.752
 - Als u bij staking maximaal vijftien jaar jonger bent dan de AOW-leeftijd;
 - De uitkeringen starten direct na de staking.
- Maximaal € 139.885
 - In alle overige gevallen.

Belangrijk: Laat u goed informeren over de voorwaarden en gevolgen van de stakingslijfrente, zodat u optimaal gebruikmaakt van de fiscale voordelen.



Een andere onderneming starten

Schakelt u over op een andere onderneming, in de vorm van andere activiteit, dan noemen we dat een transformatie. Er is dan in beginsel sprake van een staking (zie hoofdstuk 2). Dit betekent in de praktijk dat u op het moment van omschakeling belasting verschuldigd bent over het verschil tussen de waarde in het economisch verkeer en de boekwaarde op dat moment. In principe gaat de Belastingdienst uit van het standpunt dat onder dergelijke omstandigheden de bestaande onderneming wordt gestaakt en een nieuwe onderneming wordt gestart.

Toepassing van de herinvesteringsreserve

Onttrekt u bij transformatie bedrijfsmiddelen aan de onderneming? Dan kunt u in beginsel geen gebruik maken van de herinvesteringsreserve. De herinvesteringsreserve kunt u uitsluitend toepassen bij verkoop, verlies of beschadiging van een bedrijfsmiddel.

Van verlies en beschadiging van het bedrijfsmiddel is over het algemeen sprake bij brand en stormschade. In dat geval kunt u het verschil tussen de boekwaarde en de uitkering van de verzekering in de herinvesteringsreserve onderbrengen. Hetzelfde geldt bij het verlies als gevolg van een saneringsregeling. Maar bij een onttrekking wordt niet voldaan aan deze voorwaarden. Om deze fiscale belemmering weg te halen heeft de wetgever goedgekeurd dat u alsnog gebruik kunt maken van de herinvesteringsreserve. Dit is toegestaan als bedrijfsmiddelen aan de ‘oude’ onderneming worden onttrokken en in een andere onderneming worden ingebracht die voor uw rekening en risico wordt geëxploiteerd. Maar ook dan gelden er voorwaarden.

Bij een gedeeltelijke transformatie van de onderneming kunt u niet over de ondernemingsgrens heen herinvesteren. Maar de wetgever heeft wel goedkeuring verleend aan de situatie waarin u herinvesteert in een activiteit die binnen de onderneming al bestaat. In een dergelijk geval is een goede planning vereist om de herinvesteringsreserve te kunnen benutten. Advies is om er daarom voor te zorgen dat u tijdig voorsorteert als een transformatie op een bedrijfslocatie gewenst is.

Herinvesteringsreserve over ondernemingsgrens

Vanaf 1 januari 2024 is het mogelijk om de herinvesteringsreserve toe te passen over de grens van uw onderneming. Dit geldt bij een gedeeltelijke staking door overheidsingrijpen, bijvoorbeeld wanneer u deelneemt aan een beëindigingsregeling.

Sloop

Uitgangspunt is dat de sloop plaatsvindt om de grond voor herbouw vrij te maken. De boekwaarde van het gebouw en de sloopkosten worden in dat geval in beginsel aan de boekwaarde van de ondergrond toegerekend. Lees meer over sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (zie hoofdstuk 7).

Als u sloopt om een gebouw te vervangen voor een bestaande activiteit, kunnen de boekwaarde van het gesloopte gebouw en de sloopkosten onder bepaalde omstandigheden worden toegerekend aan de nieuwe opstal.

4

Verplaatsen van uw onderneming

De verplaatsing van een onderneming in de agrarische sector is verre van eenvoudig. Bij verplaatsing van de onderneming kunnen we een onderscheid maken tussen vrijwillige bedrijfsverplaatsing en gedwongen bedrijfsverplaatsing. In beide gevallen is er dan sprake van sloop.

Vrijwillige bedrijfsverplaatsing

Bij een vrijwillige verplaatsing gaat het over het algemeen om de verkoop van de locatie aan een projectontwikkelaar of belegger, om de verkoop voor natuurontwikkeling, of om de verkoop om alternatieve energiebronnen te realiseren, zoals zonneparken. Onder vrijwillige verplaatsing vallen situaties waarbij de overheid geen of slechts een zijdelingse rol speelt. In die situaties is dan ook geen sprake van onteigening.

Bij een vrijwillige bedrijfsverplaatsing is er in beginsel minder ruimte om gebruik te maken van de herinvesteringsreserve. Dat komt omdat bij de herinvestering de bedrijfsmiddelen met een afschrijvingstermijn van meer dan tien jaar eenzelfde economische functie moeten hebben als het vervreemde bedrijfsmiddel. We lichten dit toe met een voorbeeld.

Voorbeeld

Stel dat de bedrijfsgebouwen en 10 hectare grond worden verkocht aan een projectontwikkelaar voor € 6.000.000. Verdeling van de koopsom € 750.000 voor de bedrijfsgebouwen met ondergrond en € 5.250.000 voor de cultuurgrond. Vervolgens is de wens te herinvesteren in 60 ha cultuurgrond en bedrijfsgebouwen met ondergrond. De cultuurgrond heeft een aanschafprijs van € 4.800.000 en de bedrijfsgebouwen met ondergrond € 1.600.000.

De boekwaarde van de cultuurgrond bedraagt € 400.000. De boekwaarde van bedrijfsgebouwen met ondergrond bedraagt € 250.000. De waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming (WEVAB-waarde) van de cultuurgrond bedraagt € 850.000. In dat geval kan de landbouwvrijstelling worden toegepast over € 850.000 minus € 400.000 is € 450.000, en over de ondergrond van de bedrijfsgebouwen, stel € 60.000.

De belaste winst op de cultuurgrond is dan € 5.250.000 minus € 850.000 is € 4.400.000. Bij de aangekochte grond gaat de Belastingdienst ervan uit dat enkel een vergelijkbare oppervlakte eenzelfde economische functie heeft als het verkochte. Hierbij wordt maar een beperkte mate (30%) van uitbreiding van de oppervlakte toegestaan.

Onder dergelijke omstandigheden kan de herinvesteringsreserve slechts worden toegepast op de aanschafprijs van stel 12 hectare. Het resterende deel wordt in de heffing betrokken. Bij de gebouwen levert dit minder problemen op, voor zover deze een vergelijkbare functie hebben als de verkochte gebouwen. Dit betekent echter dat ongeveer € 3.850.000 in de heffing wordt betrokken. De belastingclaim bedraagt dan € 1.700.000.

Vrijwillige verplaatsing voor natuur komt slechts sporadisch voor, omdat een dergelijke verplaatsing in economische zin zonder aanvullende subsidies niet haalbaar is.

TE KOOP

Gedwongen bedrijfsverplaatsing

Een gedwongen bedrijfsverplaatsing gaat in de meeste gevallen gepaard met een onteigening of een minnelijke verkoop om een onteigening te voorkomen. U kunt als ondernemer te maken krijgen met onteigening, met een minnelijke verkoop om onteigening te voorkomen of met een verkoop in het zicht van een onteigening. U heeft in beide gevallen van onteigening in fiscale zin meer ruimte om de herinvesteringsreserve toe te passen. In deze situaties geldt namelijk niet dat het vervangende bedrijfsmiddel dezelfde economische functie binnen de onderneming moet vervullen. Hierbij gelden wel een aantal voorwaarden, maar daar kan doorgaans eenvoudiger aan worden voldaan dan in het geval het vervangende bedrijfsmiddel eenzelfde economische functie moet hebben. Bij een gedwongen verkoop kan de behaalde belaste winst bij de verkoop van grond immers op de gehele aangekochte oppervlaktegrond worden toegepast.

Verder mag u de boekwinst die is behaald bij de verkoop van grond, afboeken op bedrijfsgebouwen. Maar omgekeerd mag u niet de boekwinst behaald op gebouwen als herinvesteringsreserve, afboeken van de grond. In de praktijk blijkt dat onder die omstandigheden het over het algemeen relatief eenvoudig is om de locatie zonder of met weinig belastingheffing te verplaatsen. Controleer vooraf goed of in uw situatie sprake is van een minnelijke verkoop ter voorkoming van onteigening. Twijfelt u? Leg uw situatie dan bij voorkeur vooraf voor aan de Belastingdienst.

Sloop

In de praktijk volgt een bedrijfsverplaatsing vaak op een verkoop van het bestaande bedrijf aan een projectontwikkelaar of is sprake van een minnelijke verkoop om een onteigening te voorkomen. In dergelijke situaties komen de sloopkosten doorgaans voor rekening van de koper.

Als op de nieuwe locatie sprake is van sloop om nieuwbouw te kunnen plegen, dan worden de aanschafwaarde van de te slopen gebouwen, en ook de sloopkosten aan de vrijgemaakte grond toegerekend.

Verder gelden voor sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (zie hoofdstuk 7) de regels zoals ze ook gelden bij een staking van de onderneming.

‘U kunt als ondernemer te maken krijgen met onteigening, met een minnelijke verkoop om onteigening te voorkomen of met een verkoop in het zicht van een onteigening.’



Resultaat uit overige werkzaamheden

Van resultaat uit overige werkzaamheden is sprake als u buiten uw agrarisch bedrijf winst maakt met andere activiteiten.

Zijn deze activiteiten niet winstgevend, dan zijn ze als hobby te bestempelen. Een resultaat uit overige werkzaamheden wordt in de belastingheffing betrokken. Het gaat om de volgende soorten resultaat.

Activiteiten

Een activiteit die buiten uw eigen bedrijf winst oplevert, is bijvoorbeeld wat u verdient door het verbouwen van gewassen op enkele hectaren. Het inkomen uit deze overige werkzaamheden wordt in box 1 buiten de winstsfeer aangegeven evenals de boekwinst die op de onroerende zaken wordt behaald, die bij deze activiteiten worden gebruikt. Ook de waardeverandering van grond wordt bij realisatie in de belastingheffing betrokken.

Verhuur van zaken

Onder de term resultaat uit overige werkzaamheden valt ook het inkomen dat u verkrijgt als u zaken ter beschikking stelt aan de onderneming van uw partner, of aan een eigen bv. Bijvoorbeeld als u vanuit uw privévermogen grond en bedrijfsgebouwen verhuurt aan een fiscale partner, een eigen bv of de bv van de fiscale partner.

Rendabel maken van vermogen

Als resultaat uit overige werkzaamheden kunt u uw vermogen rendabel maken. U doet dat op een wijze die afwijkt van normaal, actief vermogensbeheer. U ontplooit dan zelf activiteiten om een meerwaarde te realiseren op de eigen onroerende zaken. Bijvoorbeeld: u spreekt met de gemeente af de

aanwezige bedrijfsgebouwen te slopen. In ruil daarvoor worden op de vrijkomende grond woningen gebouwd. De kosten die gemaakt worden voor het bouwrijp maken van de gronden zijn hierbij aftrekbaar.

Verantwoording in de belastingaangifte

In dit geval moet u het nettoresultaat opgeven als resultaat uit overige werkzaamheden in uw belastingaangifte.



Uw vermogen in box 3

Wanneer u uw onderneming in het verleden heeft gestaakt, zijn de nog aanwezige onroerende zaken tot het privévermogen gaan behoren, en vallen dus in box 3. Over de waarde van deze onroerende zaken wordt jaarlijks een fictief rendement berekend. Maar dat geldt niet voor onroerende zaken die als aanhorig aan het woonhuis worden beschouwd. Deze worden in box 1 bij de eigen woning betrokken.

Sloop van onroerende zaken

Als u onroerende zaken sloopt die tot het box 3-vermogen behoren, zijn de sloopkosten niet aftrekbaar. Laat u slopen om de grond vrij te maken voor de bouw van woningen? Dan gaat het vermogensbestanddeel tot het box 1-vermogen behoren. Laat de waarde van de onroerende zaak taxeren voordat met de werkzaamheden wordt begonnen. De waardeverandering als gevolg van de werkzaamheden wordt namelijk in de heffing betrokken. Als u de vrijkomende grond gebruikt om er voor eigen gebruik een woning op te bouwen, blijft de waardeverandering buiten de belastingheffing. De kosten voor de sloop zijn in dat geval niet aftrekbaar.

Verkoop van onroerende zaken

Wanneer onroerende zaken die tot box 3 worden gerekend, worden verkocht, valt de waardeverandering buiten de belastingheffing. Dit geldt voor zover voorafgaand aan de verkoop de werkzaamheden van de eigenaar het normale vermogensbeheer niet te boven gaat. In de praktijk betekent dit dat u geen actieve bemoeienis heeft gehad of werkzaamheden heeft verricht waardoor de onroerende zaak sterk in waarde is gestegen. Let op: als u de werkzaamheden die tot een meerwaarde leiden, door een derde laat uitvoeren, worden

deze werkzaamheden in fiscale zin aan u toegerekend. Als zonder enige activiteit van u de waarde van de onroerende zaak is gestegen door inflatie of een toename van de vraag, blijft een waardevermeerdering buiten de belastingheffing.

7

Sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Wilt u uw vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen slopen? Houdt u dan rekening met de verschillende fiscale regelingen die van toepassing zijn op de sloopkosten. Er zijn regelingen die gelden voor de inkomstenbelasting en regelingen die gelden voor de omzetbelasting.

Fiscale gevolgen voor de inkomstenbelasting

De aftrekbaarheid van de sloopkosten van agrarische bedrijfsgebouwen is in eerste instantie afhankelijk van het doel waarvoor het bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Is het primaire doel van de sloop om de grond wel of niet vrij te maken?

Primair doel: het vrijmaken van de ondergrond voor andere doeleinden

Normaal gesproken is de primaire bedoeling van de sloop dat de grond wordt vrijgemaakt. Is het primaire doel van de sloop van uw bedrijfsgebouwen om de ondergrond voor een andere aanwending vrij te maken? Dan wordt de boekwaarde van de bedrijfsgebouwen en de sloopkosten over het algemeen aan de ondergrond toegerekend.

Bij de sloop van bedrijfsgebouwen is de eerste vraag die de Belastingdienst stelt, waarom de sloop noodzakelijk is. Vaak is dat om de grond voor een ander doel vrij te maken. Bijvoorbeeld om een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen of om ruimte voor woningbouw te creëren of om de tuin uit te breiden. Veel minder vaak wordt sloop gezien als een logisch gevolg op de beëindiging

van het bedrijf. De verouderde gebouwen hebben dan geen functie meer en er is ook geen alternatieve toepassingsmogelijkheid.

In de praktijk laat de ondernemer de bedrijfsgebouwen vaak staan. Hij hoopt dat ze nog enige waarde vertegenwoordigen of hij ziet op tegen de kosten van de sloop waar geen meerwaarde tegenover staat. Het gevolg hiervan is vaak dat de Belastingdienst aanneemt dat het primaire doel het vrijmaken van de ondergrond is.

Hoe rekent u fiscaal af als het primaire doel is om de grond voor andere doeleinden vrij te maken?

Om deze vraag te beantwoorden gaan we uit van de volgende situatie als voorbeeld: een landbouwbedrijf wordt geëxploiteerd. Per 31 december 2024 wordt de onderneming gestaakt. Om de waarden te bepalen vindt een taxatie plaats. Deze taxatie vindt plaats naar de situatie zoals deze op het moment van staking is, dat wil zeggen met de nog aanwezige opstallen. Het voornemen is om de opstallen te slopen met als doel de grond vrij te maken. Pas in februari 2026 worden de opstallen daadwerkelijk gesloopt.

Het voornemen is om de opstallen te slopen. Hiermee wordt de ondergrond vrijgemaakt voor andere doeleinden. De ondergrond met opstallen (één bedrijfsmiddel) blijft tot het ondernemingsvermogen behoren zolang de sloop niet heeft plaatsgevonden.

Hoe gaan we om met de sloopkosten? We moeten dan rekening houden met een aantal aspecten die invloed hebben op deze kosten.

Waardeverandering van de ondergrond

Als het bedrijfsgebouw wordt aangehouden in afwachting van sloop, en de ondergrond als gevolg van de sloop een waardeverandering ondergaat, dan is deze waardeverandering ontstaan in de uitoefening van het bedrijf. Deze waardeverandering valt dus onder de belastingheffing en niet onder de landbouwwijstelling. Op deze waardeverandering is de landbouwwijstelling (zie paragraaf 3.2) niet van toepassing. Deze waardeverandering valt dus in de belastingheffing.

Het aanhouden van bedrijfsgebouwen in afwachting van sloop is te vergelijken met het aanhouden van bedrijfsgebouwen totdat een geschikt moment van verkoop aanbreekt. De bedrijfsgebouwen die nog niet zijn gesloopt, kunnen nog op de ondernemingsbalans blijven staan, omdat de omvang van de sloopkosten nog niet bekend is. De vrije waarde van de grond als gevolg van de sloop kan in de tussentijd dus nog veranderen. De landbouwwijstelling is niet van toepassing op deze waardeverandering.

Keuzemoment voor de verkoop na de sloop

Nadat de opstallen zijn gesloopt, moet u beoordelen of u de grond aanhoudt tot het geschikte moment van verkoop of dat de grond moet worden overgebracht naar het privévermogen. De grond gaat in die situatie over naar het privévermogen voor de waarde in vrije staat.

Houdt u de grond aan tot het geschikte moment van verkoop? Dan blijft de grond tot het ondernemingsvermogen behoren totdat de grond is verkocht of geleverd. De waardeverandering gedurende deze periode valt niet onder landbouwwijstelling als de onderneming op dat moment al is gestaakt.

Boekwinst bepalen

Om de boekwinst op de grond bij overbrenging naar privé te bepalen, moet de boekwaarde van de grond worden verhoogd met de boekwaarde van de opstallen. Dit gebeurt na eventuele afwaardering van de stallen tot de bedrijfs-waarde en vermeerdering van de boekwaarde met de sloopkosten. Als er een eventuele opbrengst is van de sloopmaterialen dan wordt deze op de boekwaarde in mindering gebracht. Om de boekwinst te bepalen moet de vrije waarde van de grond worden verminderd met de boekwaarde.

Gevolgen vermeerdering boekwaarde met onder meer sloopkosten

De vermeerdering van de boekwaarde van de grond met onder meer de sloopkosten heeft tot gevolg dat, onder omstandigheden, de sloopkosten van invloed zijn op de omvang van de landbouwwijstelling. Dit is onder meer het geval als de WEV en de WEVAB gelijk zijn.

Onder de huidige landbouwwijstelling (geldig vanaf 27 juni 2000) kan het bedrag waarop de landbouwwijstelling van toepassing is, niet groter zijn dan de boekwinst. Met andere woorden plussen en minnen mag niet. Door deze toerekening wordt in feite het bedrag van de landbouwwijstelling verminderd met de boekwaarde van de opstallen en de sloopkosten en vermeerderd met de eventuele opbrengst van de sloopmaterialen. Dit ziet u uitgewerkt in voorbeeld 1.

Sloopkosten ten laste van fiscale winst

Wanneer de WEV en de WEVAB niet gelijk zijn, komen de sloopkosten (gedeeltelijk) ten laste van de fiscale winst. Als het verschil tussen WEV en WEVAB groter is dan het bedrag van de sloopkosten, dan komen de sloopkosten volledig ten laste van de fiscale winst. Is het verschil kleiner, dan komen de sloopkosten tot dit lagere verschil ten laste van de fiscale winst. De landbouwwijstelling wordt toegepast aan de voet. Zie voor een nadere uitwerking de hierna opgenomen voorbeelden 2, 3 en 4.

In de voorbeelden op de volgende pagina ziet u een aantal fiscale regels uitgewerkt bij sloop met als primair doel de ondergrond vrij te maken voor andere doeleinden.

‘U kunt als ondernemer te maken krijgen met onteigening, met een minnelijke verkoop om onteigening te voorkomen of met een verkoop in het zicht van een onteigening.’

Voorbeeld 1: er is geen verschil tussen WEV en WEVAB

Situatie

Aankoop ondergrond bedrijfsopstal = boekwaarde €10.000
(= WEV = WEVAB).

Uitgangspunt: Bij staking bestaat het plan om de bedrijfsopstallen te slopen en de ondergrond naar privé over te brengen. Ten tijde van de sloop bedraagt de waarde van de grond in vrije staat €40.000 (= WEV = WEVAB). De sloopkosten bedragen €17.500; de boekwaarde van de opstallen is nihil en er is geen opbrengst van het gesloopte materiaal.

Uitwerking

Er wordt van uitgegaan dat de primaire bedoeling van de sloop het vrijmaken van de ondergrond is. De opstal en de ondergrond blijven na de bedrijfsbeëindiging tot het ondernemingsvermogen behoren in afwachting van de sloop (langlopende liquidatie). Bij de sloop en de daaropvolgende onttrekking naar privé van de grond, wordt de fiscale winstberekening als volgt:

WEV grond		€ 40.000
Af: boekwaarde grond	€10.000 + €17.500	€ 27.500 –
Boekwinst		€12.500
Af: landbouwwijstelling*	€40.000 – €27.500	€12.500 –
Belaste winst		€ 0

* Maximaal de boekwinst van €12.500.

De landbouwwijstelling kan niet op een hoger bedrag toegepast worden dan de boekwinst. Per saldo verminderen de sloopkosten de landbouwwijstelling.

Voorbeeld 2: het verschil tussen WEV en WEVAB is groter dan de sloopkosten

Situatie

Aankoop ondergrond bedrijfsopstal = boekwaarde €10.000
(= WEV = WEVAB).

Uitgangspunt: Bij staking bestaat het plan om de bedrijfsopstallen te slopen en de ondergrond naar privé over te brengen. Ten tijde van de sloop bedraagt de waarde van de grond in vrije staat €65.000 (= WEV); de WEVAB bedraagt €40.000. De sloopkosten bedragen €17.500; de boekwaarde van de opstallen is nihil en er is geen opbrengst van het gesloopte materiaal.

Uitwerking

Er wordt van uitgegaan dat de primaire bedoeling van de sloop het vrijmaken van de ondergrond is. De opstal en de ondergrond blijven na de bedrijfsbeëindiging tot het ondernemingsvermogen behoren in afwachting van de sloop (langlopende liquidatie). Bij de sloop en de daaropvolgende onttrekking naar privé van de grond, wordt de fiscale winstberekening als volgt berekend.

WEV grond		€ 65.000
Af: boekwaarde grond	€10.000 + €17.500	€ 27.500 –
Boekwinst		€ 37.500
Af: landbouwwijstelling*	€40.000 – €10.000	€ 30.000 –
Belaste winst		€ 7.500

*Per saldo wordt de landbouwwijstelling volledig benut.

Voorbeeld 3: het verschil tussen WEV en WEVAB is kleiner dan sloopkosten.

Situatie

Aankoop ondergrond bedrijfsopstal = boekwaarde €10.000
(= WEV = WEVAB).

Uitgangspunt: Bij staking bestaat het plan om de bedrijfsopstallen te slopen en de ondergrond naar privé over te brengen. Ten tijde van de sloop bedraagt de waarde van de grond in vrije staat €50.000 (= WEV); de WEVAB bedraagt €40.000. De sloopkosten bedragen €17.500; de boekwaarde van de opstallen is nihil en er is geen opbrengst van het gesloopte materiaal.

Uitwerking

Er wordt vanuit gegaan dat de primaire bedoeling van de sloop het vrijmaken van de ondergrond is. De opstal en de ondergrond blijven na de bedrijfsbeëindiging tot het ondernemingsvermogen behoren in afwachting van de sloop (langlopende liquidatie). Bij de sloop en de daaropvolgende onttrekking naar privé van de grond wordt de fiscale winstberekening als volgt berekend.

WEV grond		€ 50.000
Af: boekwaarde grond	€10.000 + €17.500	€ 27.500 –
Boekwinst		€ 22.500
Af: landbouwwijstelling*	€40.000 - €17.500	€ 22.500 –
Belaste winst		€ 0

* Maximaal de boekwinst van €30.000.

De landbouwwijstelling kan niet op een hoger bedrag toegepast worden dan de boekwinst. De sloopkosten worden deels vergolden met de niet vrijgestelde winst (€10.000) en deels verminderen ze per saldo de landbouwwijstelling (€7.500).

Voorbeeld 4: Sloopkosten leiden tot waardeverandering

Situatie

Aankoop ondergrond bedrijfsopstal= boekwaarde €10.000
(= WEV = WEVAB).

Uitgangspunt: Bij staking bestaat het plan om de bedrijfsopstallen te slopen en de ondergrond naar privé over te brengen. Ten tijde van de sloop bedraagt de waarde van de grond in vrije staat € 65.000 (= WEV); de WEVAB bedraagt €40.000. De sloopkosten bedragen €17.500; de boekwaarde van de opstallen is nihil en er is geen opbrengst van het gesloopte materiaal. Ten gevolge van de sloop stijgen de WEV en de WEVAB met €15.000. De WEV wordt € 80.000, de WEVAB € 55.000.

Uitwerking

De primaire bedoeling van de sloop is het vrijmaken van de ondergrond. De opstal en de ondergrond blijven na de bedrijfsbeëindiging, in afwachting van de sloop, tot het ondernemingsvermogen behoren (langlopende liquidatie). Bij de sloop en de daaropvolgende onttrekking van de grond naar privé, wordt de fiscale winst als volgt berekend.

WEV grond		€ 80.000	
Af: boekwaarde grond	€10.000 + €17.500	€ 27.500	–
Boekwinst		€ 62.500	
Af: landbouwvrijstelling*	€40.000 - €10.000	€ 30.000	–
Belaste winst		€ 32.500	

Primair doel: niet het vrijmaken van de grond

Is het primaire doel van de sloop er *niet* op gericht om de grond voor alternatieve aanwending vrij te maken? Dan kunt u deze kosten onder omstandigheden van uw inkomstenbelasting aftrekken of aan de kosten van de nieuwbouw toerekenen. U moet dit primaire doel dan wel voor de Belastingdienst aannemelijk maken. Verder is het belangrijk te weten wat deze situatie fiscaal betekent. Het gaat dan om de volgende zaken.

U vormt een voorziening voor de sloopkosten

- U kunt voor de sloopkosten onder bepaalde voorwaarden een voorziening vormen. Deze voorwaarden zijn:
- De oorsprong van de sloop ligt vóór de balansdatum.
 - Het is voldoende zeker dat de sloop wordt uitgevoerd.
 - De kosten kunnen aan de periode worden toegerekend.

De ondergrond met opstallen (één bedrijfsmiddel) en de voorziening blijven tot het ondernemingsvermogen behoren zolang de sloop niet heeft plaatsgevonden. Deze voorziening kan bij de Belastingdienst vragen oproepen bij de beoordeling van de aangifte.

De sloopkosten worden afgeboekt van de voorziening; het eventuele verschil tussen voorziening en werkelijke kosten komt ten laste of ten gunste van de winst. Kon u ten tijde van de staking geen voorziening opnemen omdat u niet aan de voorwaarden voldeed, dan neemt u de sloopkosten als bedrijfslasten op.

Na sloop van de opstallen gaat de grond over naar het privévermogen

Zijn de opstallen gesloopt en krijgt de grond geen andere aanwending binnen uw onderneming? Dan gaat de grond voor de waarde in vrije staat over naar het privévermogen. Dit hoeft niet wanneer u nog wacht op het meest geschikte moment van verkoop.

Fiscale gevolgen van sloop voor de omzetbelasting

U kunt uw bedrijf volledig stopzetten of gedeeltelijk. Als u helemaal ophoudt met uw bedrijf, dus bij een volledige staking, is de sloop van uw bedrijfsgebouwen een van de laatste ondernemingshandelingen binnen uw bestaande onderneming. Bij een gedeeltelijke staking lopen de ondernemingshandelingen al of niet in afgeslankte vorm door.

Voor een gedeeltelijke of volledige staking zijn er verschillende situaties voor de vrijkomende ondergrond te onderscheiden.

Situatie 1: de ondergrond wordt bedrijfserf of bouwvlak

De ondergrond krijgt als bestemming bedrijfserf of bouwvlak voor nieuw te starten bedrijfsactiviteiten. Dan wordt voor het gebruik van de ondergrond in beginsel ook in de toekomst omzetbelasting geheven. In dat geval zijn de sloopkosten van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen aftrekbaar, en ook de in rekening gebrachte omzetbelasting.

De ondergrond kan ook gebruikt worden voor bepaalde activiteiten die zijn vrijgesteld van omzetbelasting. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zorgboerderij. Is het u niet duidelijk of uw nieuwe activiteiten vrijgesteld zijn van omzetbelasting? Vraag dit dan aan uw belastingadviseur. Die kan uw fiscale positie vaststellen. U kunt hierover uiteraard ook rechtstreeks met de Belastingdienst overleggen.

Situatie 2: de ondergrond wordt cultuurgrond

De ondergrond krijgt als bestemming cultuurgrond. Die wordt dan gebruikt om de landbouwactiviteit voort te zetten, of om nieuwe bedrijfsactiviteiten te starten. Over de toekomstige opbrengst van de ondergrond betaalt u omzetbelasting.

De sloopkosten zijn aftrekbaar net als de in rekening gebrachte omzetbelasting. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat bij een eventuele verpachting van de grond wordt gekozen voor een belaste verhuur.

Wordt de vrijstelling toegepast bij verpachting van de grond, dan kan de aftrekbaarheid van de sloopkosten op de omzetbelasting ter discussie worden gesteld. Hetzelfde geldt als de ondergrond voor privédoeleinden wordt gebruikt, bijvoorbeeld als paardenwei. In dat geval is namelijk sprake van een gebruik dat buiten de scope van de omzetbelasting valt.

Situatie 3: ondergrond wordt tuin bij het woonhuis

De ondergrond krijgt als bestemming tuin bij het woonhuis. Dan valt het gebruik van deze ondergrond in de toekomst buiten de scope van de omzetbelasting. De omzetbelasting op de sloopkosten zijn dan in beginsel niet aftrekbaar.

Er kunnen echter wel omstandigheden zijn waarbij een aftrek van de omzetbelasting verdedigbaar is. Bijvoorbeeld als de sloop een vereiste is om een subsidie te verkrijgen om de bedrijfsactiviteiten te saneren. Het primaire doel van de sloop is in zo’n situatie niet om de ondergrond vrij te maken, maar om te voldoen aan de vereisten om subsidie te krijgen.

Situatie 4: de ondergrond wordt bouwperceel volgens de ruimte-voor-ruimteregeling

De ondergrond krijgt als bestemming bouwperceel volgens de ruimte-voor-ruimteregeling (zie paragraaf 3.3). Op het gebruik van de ondergrond wordt in de toekomst omzetbelasting geheven. De sloopkosten zijn aftrekbaar van de in rekening gebrachte omzetbelasting. De bouwpercelen moeten dan wel met omzetbelasting worden verkocht.

Situatie 5: de ondergrond wordt ondergrond voor een zonnepark

De ondergrond krijgt als bestemming ondergrond voor een zonnepark. Als u de ondergrond daarvoor dan zelf exploiteert of verhuurt, betaalt u omzetbelasting over de opbrengst. De sloopkosten zijn in dat geval aftrekbaar van de in rekening gebrachte omzetbelasting.

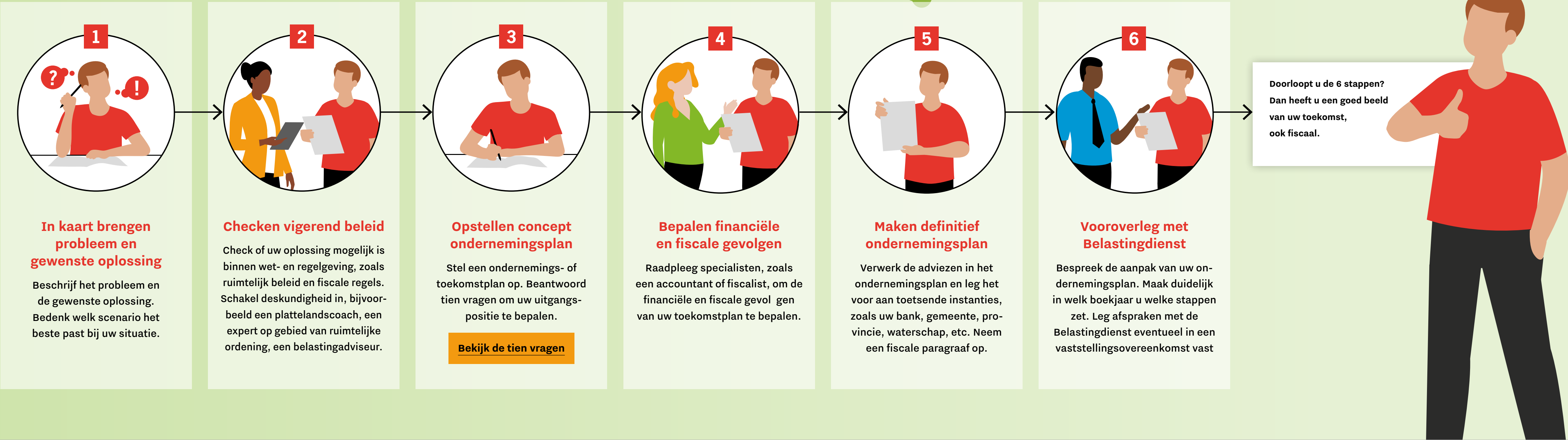
Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Bancair sparen	Geblokkeerde bankrekening waarop, onder voorwaarden, het bedrag van de fiscale oudedagsreserve kan worden gestort voor uitkeringen ten behoeve van de oude dag.
Bestemmingswijzigingswinst	Gedeelte van de waardeverandering van landbouwgrond boven de WEVAB. Op dit deel is geen landbouvvrijstelling van toepassing.
Bodemwaarde	Waarde waaronder geen afschrijving meer is toegestaan. Voor een natuurlijk persoon die het bedrijfsgebouw in zijn eigen onderneming gebruikt is dat 50% van de WOZ-waarde. Voor een BV is dat 100% van de WOZ-waarde. Voor verhuurde bedrijfsgebouwen is dat eveneens 100% van de WOZ-waarde.
Boekwaarde	Waarde zoals weergegeven in de balans van de jaarstukken. Aanschafwaarde gebouw minus afschrijving.
Compartimentering	Het splitsen van de behaalde boekwinst op grond in een belast en onbelast deel (landbouvvrijstelling).
Fiscale oudedagsreserve	Een fiscale faciliteit waarbij, onder voorwaarden, voor een percentage van de boekwinst binnen de onderneming een reserve (een soort oudedagsvoorziening) kan worden gevormd.
Gebruikersvoordeel	Het verschil tussen de overnameprijs en vrije waarde op het moment van koop als gevolg van een overeengekomen recht binnen een contractuele afspraak. Wordt regelmatig opgenomen in de overnamebepaling bij een overeenkomst van vennootschap onder firma.
Gedwongen bedrijfsverplaatsing	Bedrijfsverplaatsing als gevolg van een onteigening of een minnelijke verkoop ter voorkoming van onteigening.
Herinvesteringsreserve	Een fiscale faciliteit waarbij de behaalde boekwinst, onder voorwaarden, mag worden gereserveerd. Hiermee wordt belastingheffing uitgesteld en kan de opbrengst worden aangewend voor vervangende investeringen.

Begrip	Toelichting
Landbouvvrijstelling	Vrijstelling die geldt voor de waardeverandering van landbouwgrond, ondergrond van gebouwen daaronder begrepen. Vrijstelling mag worden benut voor landgrond die voor 90% of meer in het eigen landbouwbedrijf wordt gebruikt.
Pachtersvoordeel	Het verschil tussen de waarde verpachte staat en de vrije waarde op het moment van koop. Het verschil ontstaat door het voorkeursrecht van de pachter op basis van de Pachtwet, bij aankoop op basis van een reguliere pacht.
Productierechten	Aan agrarische ondernemers toegekende rechten om een bepaalde hoeveelheid vee te mogen houden.
Stille reserve	Het verschil tussen de boekwaarde en de waarde in het economisch verkeer. Betreft boekwinst waarover in de toekomst nog belasting moet worden betaald.
Ter beschikkingstelling	Het in gebruik geven van goederen of andere vermogensbestanddelen van een aan een ondernemer of BV verbonden persoon.
Verbonden persoon	De partner van belastingplichtige en zijn minderjarige kinderen dan wel de minderjarige kinderen van zijn partner.
Waarde bewoonde staat	De waarde van het woonhuis met aanhorigheden op het moment van onttrekking aan het ondernemingsvermogen. Voorwaarde is dat het woonhuis in eigendom blijft en na onttrekking nog duurzaam bewoond blijft door de zittende bewoner.
WEV	Waarde in het economisch verkeer. Waarde van landbouwgrond bij verkoop aan meest gerede koper.
WEVAB	Waarde van landbouwgrond in het economisch verkeer bij voortgezette agrarische bestemming.
WOZ-waarde	Waarde van het gebouw zoals opgenomen op het taxatieverslag bij de aanslag onroerend zaakbelasting.

Bijlage 1: Op weg naar een weloverwogen toekomstplan

In een ondernemingsplan werkt u het scenario dat u heeft gekozen uit in concrete uitvoeringsstappen, inclusief de fiscale consequenties van uw keuzes. Zo helpt dit plan u duidelijk te krijgen wat de fiscale uitgangspunten zijn en hoe u de vragen van de Belastingdienst op de juiste manier beantwoordt. Als ondernemer moet u op tijd weten welke financiële middelen u heeft om de volgende stap binnen uw scenario uit te voeren. Kortom, met een ondernemingsplan rekt u fiscaal af op basis van een goede voorbereiding.

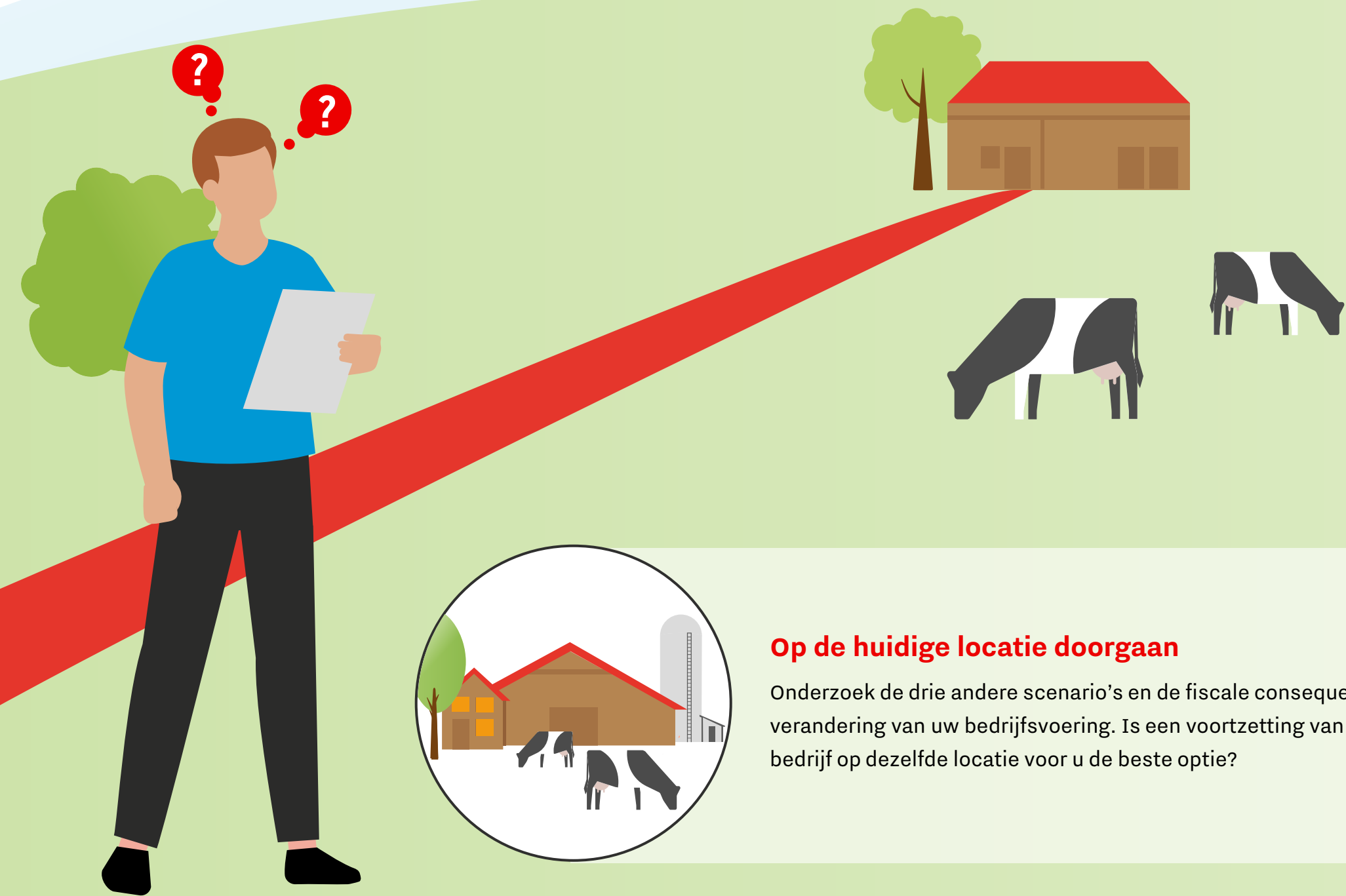


Bijlage 2: Uw onderneming voortzetten, wijzigen, verplaatsen of ermee stoppen

Elk scenario heeft fiscale gevolgen

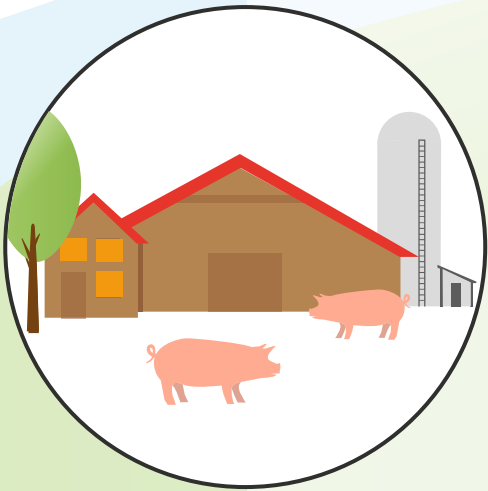
Als agrarisch ondernemer moet u mogelijk beslissen of u uw bedrijf in de toekomst voortzet of niet. Om uw toekomst – ook financieel – uit te stippelen kunt u een afweging maken uit vier scenario's.

Raadpleeg altijd een adviseur zodra u een stap overweegt.



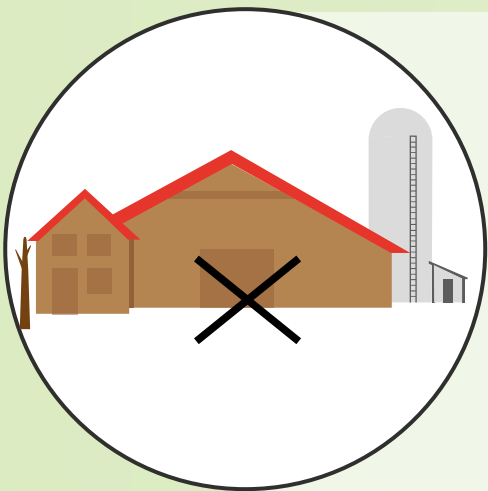
Op de huidige locatie doorgaan

Onderzoek de drie andere scenario's en de fiscale consequenties van verandering van uw bedrijfsvoering. Is een voortzetting van uw bedrijf op dezelfde locatie voor u de beste optie?



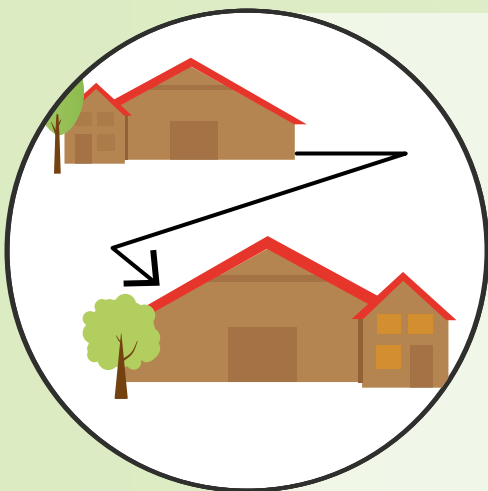
Een andere onderneming starten

Voor de Belastingdienst is dit een combinatie van stoppen en opnieuw beginnen. Voelt u zich gedwongen om te schakelen, stem dan met de Belastingdienst af of u gebruik kunt maken van de verruimde herinvesteringsreserve. Schakelt u om door overheidsingrijpen, dan heeft u zonder meer toegang tot de verruimde herinvesteringsreserve. Herinvesteert u binnen twaalf maanden in de nieuwe onderneming, dan kunt u de boekwinst onder voorwaarden doorschuiven.



Stoppen met uw onderneming

U rekent dan af met de Belastingdienst. Er zijn fiscale regelingen zoals stakingsaftrek, landbouwvrijstelling, MKB-winstvrijstelling en stakingslijfrente. Houd hierbij rekening met de belastingregels die gelden voor onder andere bedrijfsgebouwen, woonhuis, bedrijfs- en privé-vermogen, productierechten en oudedagsreserve.



Verhuizen met uw onderneming

U kunt gedwongen worden om uw bedrijf te verhuizen, of u kunt daar vrijwillig aan meewerken. Stem bij een vrijwillige verplaatsing in vooroverleg met de Belastingdienst af of u gebruik kunt maken van de verruimde herinvesteringsreserve. Is sprake van een onteigening waardoor u verplicht moet verhuizen, dan heeft u zonder meer toegang tot de verruimde herinvesteringsreserve.



Sloop van vrijkomende agrarische bebouwing

Voor uw belastingaangifte is het belangrijk om duidelijk te maken waarom u sloopt. Dat bepaalt namelijk of u de sloopkosten fiscaal kunt aftrekken. Ook de bestemming van de ondergrond speelt een rol bij uw belasting-aangifte.

Mogelijke bestemming van de ondergrond:

- bedrijfserf of bouwvlak
- cultuurgrond
- tuin bij uw woonhuis
- bouwperceel volgens de ruimte-voor-ruimteregeling
- ondergrond voor een zonnepark

Bijlage 3: 10 vragen

Een ondernemingsplan opstellen

U stelt een ondernemings- of toekomstplan op. Binnen dit plan beantwoordt u de tien belangrijkste vragen zodat u als ondernemer uw uitgangspositie kunt bepalen. Die vragen zijn:

- 1. Wat is de huidige situatie, zoals welke omgevingswet geldt en welke vergunningen zijn er?
- 2. Wat zijn de wensen voor de toekomst?
- 3. Passen deze in het bestemmingsplan?
- 4. Wat zijn planologische (on)mogelijkheden?
- 5. Wat willen mijn gezinsleden?
- 6. Is sprake van bedrijfsopvolger?
- 7. Wat zijn de kansen en risico's?
- 8. Wat is mijn huidige bedrijf waard?
- 9. Wat is mijn huidige financiële positie?
- 10. Wat zijn de fiscale gevolgen?

Provincie Utrecht

Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

T 030 25 89 111