

Transformatie boerenerf: let op vergunningen

Menig agrarisch ondernemer overweegt een tweede of derde tak. Geregeld gaat het om een nevenactiviteit die uitgroeit tot een volwaardige bedrijfstak. Wanneer is er in fiscaal en/of juridisch opzicht sprake van een neventak? Die grens blijkt niet altijd duidelijk. Bert van den Kerkhof en Renske van Eldik worden soms te hulp geroepen als het te laat is: het bevoegde gezag heeft het nevenbedrijf inmiddels stilgelegd. Van den Kerkhof is hoofd vaktechniek belastingadvies bij ABAB Accountants en Adviseurs en voorzitter van de Vaksectie Recht van de Vereniging van Accountants en Belastingadviseurs (VLB). Van Eldik is jurist ruimtelijke ordening en milieurecht bij ABAB.

Geesje Rotgers

Relatief veel agrarische ondernemers willen een neventak beginnen. De variatie in neventakken is groot: een zorgboerderij, een camping, een groepsaccommodatie, het verwerken van de eigen producten, een boerderijwinkel, een transportbedrijf, en een

een baan aan te leggen voor een balspel, een soort van jeu de boules. De baan kwam er, daarna werd er een barretje geplaatst waar de spelers wat konden drinken. Vervolgens werd er alcohol geschonken. Toen kwam de horecawetgeving om de hoek: een bar exploiteren zonder Drank en horecawet-vergun-

ning en/of exploitatievergunning mag niet." Van Eldik ziet hetzelfde soms bij paardenpensions. Van den Kerkhof en Van Eldik constateren dat agrarische ondernemers nog weleens te licht denken over de benodigde vergunningen. Men heeft het idee dat zoiets ook op een later moment nog wel geregeld kan worden. Van Eldik schetst het voorbeeld van een tuinder die begon met het verkopen van eigen tuinbouwproducten. Het verkoopassortiment wordt vervolgens uitgebreid met producten van anderen. Uiteindelijk ontstond een soort van tuincentrum met de nodige verkeersbewegingen die overlast gaven in de buurt. Het tuincentrum moest onder dwang van het bevoegde gezag worden stilgelegd. "Een tuinder mag zijn eigen geteelde producten op het erf verkopen. Maar op grote schaal planten inkopen bij anderen om die door te verkopen mag niet. Verder wordt een verkooppunt tot 50 m² nog wel gezien als een verlengstuk van de agrarische onderneming, een groter verkoopcentrum niet meer." De grens is niet altijd duidelijk. Een tweede voorbeeld betreft een veehouder die bomen teelt om de takken ervan te verwerken voor decoratie. Het bewerken van de takken begon als hobby, maar groeide uit tot serieuze business. Wanneer gaat hobby over in neventak? "Dat is een grijs gebied", stelt Van den Kerkhof. "Als je aan een zelf geteeld product op

'De melk verwerken tot boter en kaas wordt al gauw gezien als neventak'

enkele boer begint een hondenkennel in de leeggekomen stal. Soms is de neventak verbonden met het boerenbedrijf, soms staat deze er volledig los van. Mag je zomaar een neventak beginnen? "Nee, dat mag niet zomaar", stelt Van Eldik resoluut. Zij kent verschillende voorbeelden waar het mis ging. "Een agrarische ondernemer besloot

toe, andere gemeenten weinig. Ook kan de provincie randvoorwaarden stellen voor de herbesteding van agrarische bedrijven. Van den Kerkhof en Van Eldik zien dat gemeenten de nevenactiviteiten tot een bepaalde omvang geregeld gedogen en maar beperkt handhaven, tenzij er klachten komen vanuit de buurt. Dan worden er wel eens harde maatregelen getroffen: de nevenactiviteit moet op last van de gemeente worden gestaakt of teruggebracht naar een bepaalde omvang.

Landbouvvrijstelling

De landbouvvrijstelling is alleen van toepassing als de grond voor minimaal 90 procent wordt gebruikt voor de landbouw. Als de nevenactiviteit niet gezien mag worden als 'landbouw', let dan goed op. Gebruik je het erf voor de landbouw of gebruiken bezoekers van de nevenactiviteit deze om hun auto's op te parkeren? En wordt het weiland eens per veertien dagen gebruikt voor boerengolf of iedere dag? De eis van minimaal 90 procent (nagenoeg geheel) wordt door een nevenactiviteit soms niet meer gehaald. Een duidelijke scheiding aanbrengen tussen grond voor het landbouwbedrijf en de nevenactiviteit kan uitkomst bieden.

Neveninkomsten

Welke neventak wel en niet is toegestaan op een bepaalde locatie, is afhankelijk van de gemeente. Foto: Twan Wiermans

grotere schaal meerwaarde toevoegt door het te gaan bewerken, kom je fiscaal en juridisch al gauw in een ander segment terecht. Dat geldt bijvoorbeeld voor een vleesveehouder die een slachterij begint of een melkveehouder die niet alleen zijn melk af bedrijf verpakt voor de levering aan consumenten – dat kan nog wel – maar deze ook zelf gaat verwerken tot boter en kaas.

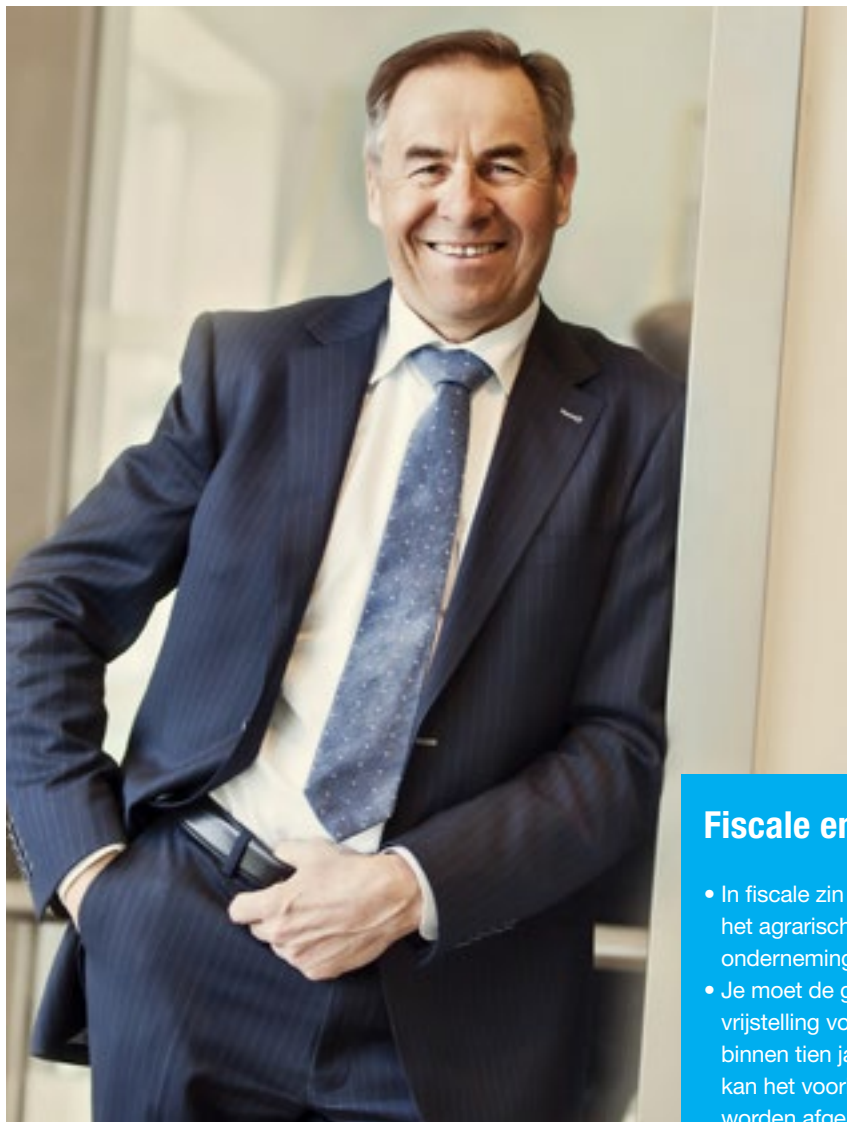
Bestemmingsplan is het uitgangspunt Welke neventak wel en niet is toegestaan op een bepaalde locatie is afhankelijk van de gemeente. Sommige gemeenten staan veel

toe, andere gemeenten weinig. Ook kan de provincie randvoorwaarden stellen voor de herbesteding van agrarische bedrijven. Van den Kerkhof en Van Eldik zien dat gemeenten de nevenactiviteiten tot een bepaalde omvang geregeld gedogen en maar beperkt handhaven, tenzij er klachten komen vanuit de buurt. Dan worden er wel eens harde maatregelen getroffen: de nevenactiviteit moet op last van de gemeente worden gestaakt of teruggebracht naar een bepaalde omvang.

Altijd in gesprek met gemeente

De vergunningen moeten op orde zijn. "Weet goed wat je wilt en of dat op die plek mag", adviseert Van den Kerkhof. Wat ga je doen en hoe groot gaat het worden? Het bestemmingsplan van de gemeente is daarin leidend. Sommige gemeenten denken graag mee en stimuleren ontwikkelingen in het buitengebied. Andere gemeenten willen sommige nevenactiviteiten niet in het buitengebied, maar bijvoorbeeld op het industrieterrein, denk aan een transporttak. Wanneer de gemeente planologische toestemming geeft voor de nevenactiviteit, lukt het





vervolgens meestal wel om de overige benodigde vergunningen rond te verkrijgen. En als de activiteiten al zijn uitgedroefd tot een volwaardige neventak, maar er is nog geen vergunning aangevraagd? Van Eldik: “Schakel dan een deskundige in op het gebied van ruimtelijke ordening. Die kan nagaan of de nevenactiviteit passend is binnen de lokale regelgeving. Mocht dat niet zo zijn, bereid het gesprek met de gemeente dan goed voor. Zorg ervoor dat je de plannen afstemt met de gemeente om de benodigde vergunning(en) alsnog te krijgen. Dit doe je door de achtergrond te schetsen en draagvlak bij de gemeente te creëren. Van Eldik ziet dat gemeenten eerder mee willen denken als de nevenactiviteit er netjes uitziet en geen overlast geeft voor de buurt. Dit zijn belangrijke voorwaarden om de nevenactiviteit alsnog vergund te krijgen. *V*”

Fiscale en juridische tips

- In fiscale zin maakt het verschil of de nevenactiviteit een onderdeel is van het agrarische bedrijf (één bedrijf met twee activiteiten) of dat het om twee ondernemingen gaat.
- Je moet de grond minimaal tien jaar in bezit hebben om de cultuurgrondvrijstelling voor de overdrachtsbelasting te kunnen benutten. Als de grond binnen tien jaar na verwerving wordt ingericht voor een nevenactiviteit, kan het voorkomen dat alsnog 6 procent overdrachtsbelasting moet worden afgerekend met de fiscus.
- De onroerend zaakbelasting kan wijzigen omdat gebouwen een hogere waarde kunnen krijgen wanneer deze worden benut voor een nevenactiviteit. Dit kan tevens effect hebben op de omvang van afschrijvingen. Bij een hogere WOZ-waarde stijgt de bodemwaarde waardoor het afschrijvingspotentieel afneemt.
- De nevenactiviteit kan gevolgen hebben voor de omzetbelasting. In het bijzonder als de nevenactiviteit uit vrijgestelde prestaties bestaat, zoals een zorgboerderij.
- Als een nevenactiviteit in omvang toeneemt, moet er vaak een beroep worden gedaan op personeel. Dan gaat het arbeidsrecht gelden. Wanneer kantines worden verhuurd voor feesten, wie is dan verantwoordelijk voor de bediening? Doen familieleden dit om niet? De ervaring leert dat er met enige regelmaat personeel wordt ingehuurd voor een feestavond. Hierbij moet men zich realiseren dat er dan buiten de afdracht van loonheffing ook tal van arbeidsrechtelijke aspecten aan de orde komen.

■ Belastingadvies en deskundigheid ruimtelijke ordening

Fiscaal/juridische adviseurs Bert van den Kerkhof en Renske van Eldik:
“Wij worden soms te hulp geroepen als het al te laat is ...”