

Vrijstelling tweede pachtersvoordeel verdwijnt

ABAB, AGRO, 11 december 2018

Ondernemers die grond in gepachte staat op basis van hun voorkeursrecht kopen van de verpachter genieten een voordeel als zij de cultuurgrond op basis van het voorkeursrecht tegen een lager bedrag over kunnen nemen dan de vrije marktwaarde. Dit staat ook wel bekend als pachtersvoordeel.

Een pachtersvoordeel valt niet onder de landbouwwijstelling. Op het moment van verkoop van de betreffende grond wordt het voordeel in de belastingheffing betrokken.

Een dergelijk pachtersvoordeel kan ook aan de orde komen bij de bedrijfsovername. Namelijk als een ondernemer eerst de onderneming met erf en bedrijfsgebouwen overneemt en de cultuurgronden voor een bepaalde duur van de overdrager gaat pachten. Als op een later moment deze cultuurgronden worden overgenomen tegen de waarde verpachte staat, ontstaat ook hier een pachtersvoordeel. Dit wordt ook wel tweede pachtersvoordeel genoemd.

Tweede pachtersvoordeel

Overnemers, die bij de bedrijfsoverdracht ervoor hebben gekozen om op het moment van overname van de onderneming de cultuurgronden eerst te pachten en pas op een later tijdstip aan te kopen, werden tot nu toe ontzien. Op een tweede pachtersvoordeel mocht de overnemer namelijk de landbouwwijstelling toepassen. Hierdoor bleef een dergelijk pachtersvoordeel buiten de belastingheffing en was de overnemer in fiscale zin niet slechter af dan iemand die de gehele onderneming inclusief cultuurgronden in een keer overnam.

Onlangs heeft de staatssecretaris van Financiën een besluit gewijzigd, waardoor met ingang van 30 juni 2019 deze regeling komt te vervallen.

Overgangsrecht

Wat betekent dit nu voor de overnemer die op dit moment nog cultuurgrond in het kader van de overdracht pacht? Deze overnemer heeft nog tot uiterlijk 30 juni 2019 de tijd om de grond in eigendom te verwerven. De Staatssecretaris heeft namelijk in het overgangsrecht bepaald dat alle overnemers die uiterlijk op 30 juni 2019 de grond op naam hebben nog van de oude goedkeuring gebruik mogen maken. Heeft u grond in pacht? Laat u dan adviseren over uw mogelijkheden.

Doorschuiven niet meer mogelijk

Naast het vervallen van deze goedkeuring heeft de staatssecretaris ook aangekondigd dat hij het geruisloos doorschuiven van eerste pachtersvoordelen niet langer toe wil staan. Ondernemers die hun bedrijf overdragen aan een opvolger moeten zich realiseren dat een eerste pachtersvoordeel niet langer afzonderlijk kan worden doorgeschoven.

Wil een overdrager in de toekomst belastingheffing over een eerste pachtersvoordeel bij de bedrijfsoverdracht uitstellen, dan zal hij voor een volledige bedrijfsoverdracht moeten kiezen. Daarbij kan een beroep worden gedaan op de geruisloze doorschuiving van alle voordelen en stille reserves.