

# Het staken van een agrarische onderneming

## Provincie Noord-Brabant

Het buitengebied van Brabant wordt al van oudsher gebruikt door de agrarische sector. In deze sector is de laatste 50 jaar een schaalvergroting gaande. Een van de gevolgen van de schaalvergroting is dat agrarisch ondernemers op een andere manier moeten nadenken over de toekomst van hun bedrijf. Bedrijfsopvolging door kinderen is niet altijd meer vanzelfsprekend, en in sommige gevallen is het voortbestaan van een onderneming niet meer winstgevend. Er moet dan worden nagedacht over het maken van een doorstart, of het compleet beëindigen van de bedrijfsvoering. Wanneer een agrarisch ondernemer besluit te stoppen moet hij nadenken over drie kernvragen:

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

Hierbij horen verschillende afwegingen op het gebied van grond, bedrijfsgebouwen, inkomen, inkomstenbelasting, omzetbelasting en woonsituatie. Door over al deze aspecten keuzes te maken en na te denken over de gevolgen kan de ondernemer het makkelijkst een beslissing maken. Voor welke oplossing uiteindelijk ook wordt gekozen, stoppen heeft een grote invloed op het leven van de ondernemer.

- Om ondernemers die een keuze moeten maken over de toekomst van hun bedrijf te helpen heeft de provincie een [Ondersteuningsnetwerk](#) opgericht.

### Stoppen: vier mogelijkheden

Als een agrarisch ondernemer besluit te stoppen heeft hij vier mogelijkheden:

1. Bedrijfsopvolging: Het bedrijf wordt overgenomen door een opvolger.
2. Bedrijfsverplaatsing: Het bedrijf wordt verplaatst naar een andere locatie en maakt een doorstart.
3. Nieuwe bedrijfsvoering: Het bedrijf wordt in een nieuwe vorm doorgezet.
4. Staken/bedrijfsvoering beëindigen: Het bedrijf houdt volledig op te bestaan.
  - Veehouders die willen stoppen met het houden van vee, kunnen [advies krijgen](#) over een duurzame herbestemming of sloop van hun stallen.

### Het bepalen van de belaste winst bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf

Als de ondernemer kiest voor de laatstgenoemde optie, staken, dan moet hij belasting afdragen aan de Belastingdienst over de winst die ontstaat uit de staking. De stakingswinst bestaat uit de boekwinst op de activa (de winst die ontstaat bij de verkoop van de bezittingen van de onderneming) en overige vergoedingen in verband met de staking van de onderneming. Over (een deel van) de stakingswinst moet de ondernemer belasting betalen. Om de belaste winst te bepalen moet de ondernemer rekening houden met een aantal wetten en regels.

#### 1. Grond in de onderneming

**Landbouwvrijstelling:** Op grond met een agrarische bestemming kan een landbouwvrijstelling van toepassing zijn. Bij deze vrijstelling hoeft over het verschil tussen de boekwaarde en de economische waarde van de grond geen belasting te worden betaald. De landbouwvrijstelling geldt voor positieve of negatieve waardeveranderingen van landbouwgronden. Voorwaarde is wel dat de waardeverandering niet is ontstaan door de bedrijfsvoering of door een bestemmingswijziging. Als de waarde van de grond bijvoorbeeld daalt vanwege uitputting van de grond, of als de waarde stijgt omdat de grond haar

landbouwfunctie verliest en een andere functie wordt toegekend, bijvoorbeeld die van bouwgrond, dan geldt de vrijstelling niet. Het landbouwbedrijf dat gebruik maakt van de landbouwvrijstelling mag deel uitmaken van een meeromvattende onderneming. Bijvoorbeeld een onderneming met 2 verschillende activiteiten: landbouw en loonwerk.

Afgeboekte herinvesteringsreserve: Soms komt het voor dat de belaste boekwinst is afgetrokken van de aanschafwaarde van nieuw aangekochte grond, die de oude grond vervangt. De boekwinst is dan als het ware 'gereserveerd' als investering in de nieuwe grond. Dit betekent echter niet dat deze winst niet meer belastbaar is. De afgeboekte herinvesteringsreserve wordt alsnog in de belaste winst meegenomen.

Pachtersvoordeel: Als een ondernemer in het verleden cultuurgrond in gepachte staat heeft gekocht, dan heeft hij hier doorgaans een lagere prijs voor betaald dan de toen geldende economische waarde. Het verschil tussen de economische waarde op het moment van aankoop en de werkelijke aanschafwaarde wordt meegerekend in de belaste winst.

Gebruikersvoordeel: Als een ondernemer in het verleden grond heeft gekocht tegen een lagere prijs dan de toen geldende economische waarde, dan wordt het verschil daartussen meegerekend in de belaste winst.

Bestemmingswijzigingswinst: Indien de grond na het gebruik in de landbouw een andere bestemming krijgt, kan de economische waarde hoger worden dan bij voortgezet agrarisch gebruik. Dit verschil wordt belast. Soms kan de waarde ook dalen, bijvoorbeeld bij een natuurbestemming. In dat geval wordt de belaste winst lager.

## **2. ROW-grond**

Grond die structureel en niet-hobbymatig wordt beteeld met producten die geen winst opleveren voor de onderneming wordt ROW-grond genoemd (Resultaat uit Overige Werkzaamheid). De waardeverandering van deze grond wordt meegenomen in de belastingheffing. Op deze grond is geen landbouwvrijstelling van toepassing.

## **3. Ter beschikking gestelde grond**

Hieronder verstaan we grond die de ondernemer ter beschikking stelt aan zichzelf of aan de eigen BV. De waardeverandering van deze grond wordt betrokken in de belastingheffing. Op deze grond is geen landbouwvrijstelling van toepassing.

## **4. Grond in Box 3**

Onder grond in Box 3 wordt verstaan landbouwgrond die op zakelijke wijze is verpacht aan derden of aan familie. Voor deze grond wordt niet de werkelijke winst belast, maar wordt gerekend met een fictief rendement. Het fictief rendement wordt jaarlijks door de Belastingdienst bepaald, en is afhankelijk van de hoogte van het vermogen van de ondernemer. De belastingheffing is dus onafhankelijk van de werkelijk ontvangen pacht. Het fictief rendement wordt met 30% inkomstenbelasting belast. Onder bepaalde omstandigheden kan een waardecorrectie op de verpachte grond worden toegepast. Gronden die als natuurterrein worden bestempeld zijn hiervan vrijgesteld.

- Op [de website van de Belastingdienst](#) vind je de actuele cijfers waarmee je de belaste waarde kunt berekenen.

## **5. Bedrijfsgebouwen**

Bedrijfsgebouwen met boekwinst: Bedrijfsgebouwen die bij de onderneming of bij het ROW-vermogen horen (zie punt 2) staan tegen de boekwaarde op de bedrijfsbalans. Op het moment van bedrijfsbeëindiging wordt een positief verschil tussen de boekwaarde en de economische waarde

meegenomen in de belaste waarde. De economische waarde staat gelijk aan de verkoopprijs of taxatiewaarde van het gebouw op het moment van onttrekking. In deze situatie heeft de ondernemer recht op een ondernemersaftrek/stakingsaftrek, die in mindering wordt gebracht op de belaste waarde, van maximaal €3.630.

Het verantwoorden van de boekwinst kan worden uitgesteld als op het moment van staking het bedrijfsgebouw nog niet is verkocht. Dan is het toegestaan om de afrekening uit te stellen tot het meest gereede moment van verkoop.

- Op [de website van de Belastingdienst](#) vind je meer informatie over de stakingsaftrek.

Bedrijfsgebouwen met boekverlies: Bedrijfsgebouwen die bij de onderneming of bij het ROW-vermogen horen (zie punt 2) staan tegen de boekwaarde op de bedrijfsbalans. Op het moment van bedrijfsbeëindiging kan een negatief verschil tussen de boekwaarde en de economische waarde met het overige inkomen worden verrekend, met inachtneming van de ondernemersaftrek/stakingsaftrek. De economische waarde staat gelijk aan de verkoopprijs of taxatiewaarde van het gebouw op het moment van onttrekking. De ondernemersaftrek/stakingsaftrek wordt in mindering gebracht op de belaste waarde, met een maximum van €3.630.

Let op: in bepaalde situaties kan de Belastingdienst bepalen dat de boekwaarde van het bedrijfsgebouw aan de ondergrond moet worden toegerekend. Het gevolg kan zijn dat het boekverlies op het bedrijfsgebouw niet in mindering kan worden gebracht op de belaste waarde, omdat deze wordt gecompenseerd door de meerwaarde van de ondergrond.

- Op [de website van de Belastingdienst](#) vind je meer informatie over de stakingsaftrek.

Aftrekbaarheid sloopkosten: De kosten voor de sloop van een bedrijfsgebouw kunnen in de meeste gevallen worden afgetrokken van het bedrijfsresultaat. In sommige situaties bepaalt de Belastingdienst echter dat de sloopkosten niet horen bij de post 'bedrijfsgebouw' maar horen bij de ondergrond, omdat de sloopkosten zijn terug te voeren op het vrijmaken van de grond voor andere doeleinden. Ook in bepaalde andere gevallen mogen de sloopkosten niet worden afgetrokken van het bedrijfsresultaat. Bijvoorbeeld als de sloopkosten aan de grond worden toegerekend waarna de grond wordt verkocht/overgebracht naar het privévermogen. In dat geval is sprake van een voor de omzetbelasting vrijgestelde handeling. De keerzijde is dat er ook geen voordruk omzetbelasting (btw) aan de Belastingdienst kan worden teruggevraagd.

Waardeverandering ondergrond: Als gevolg van sloop kan de waarde van de ondergrond veranderen. De grond kan weer de functie en waarde van cultuurgrond of van tuin krijgen, of kan een woonbestemming krijgen. De waarde van tuingrond en grond met een woonbestemming is meestal hoger dan die van ondergrond voor bedrijfsgebouwen. Hierdoor kan een bestemmingswijzigingswinst ontstaan, die wordt meegerekend in de belaste waarde.

Let op: de verkoopprijs van bouwpercelen zijn bij verkoop belast met 21% omzetbelasting.

Bouwrechten in het kader van Ruimte voor ruimte: In bepaalde gevallen is het mogelijk om in het kader van de ruimte voor ruimteregeling bouwrechten te verkrijgen. Een bouwtitel is een recht om op een perceel waar geen bouwbestemming op zit, toch te mogen bouwen. Daarmee wordt het bijvoorbeeld mogelijk om in het buitengebied waar niet gebouwd mag worden toch woningen te bouwen. Tegenover het verkrijgen van bouwrechten staan de afbraak van bedrijfsgebouwen en de inlevering van productierechten.

De opbrengstwaarde van de bouwrechten verminderd met de boekwaarde van de bedrijfsgebouwen en de sloopkosten wordt meegenomen in de belaste waarde. Over de verkoopprijs van de bouwrechten

moet 21% belasting worden betaald. De omzetbelasting op sloopkosten mag in dit geval in aftrek worden gebracht.

- [Lees meer over de ruimte voor ruimteregeling in Brabant](#)

Inkomsten in verband met staldering: In bepaalde gevallen kun je inkomsten verkrijgen uit de stalderingsregeling. Deze vergoeding ontvang je bij de afbraak van bedrijfsgebouwen. De opbrengstwaarde uit staldering verminderd met de boekwaarde van de bedrijfsgebouwen en de sloopkosten wordt meegenomen in de belaste waarde. Over de stalderingsvergoeding moet 21% belasting worden betaald. De omzetbelasting op sloopkosten mag in dit geval in aftrek worden gebracht.

## 6. Woonhuis

Woonhuis als bedrijfsvermogen: Bij staking van de onderneming moet het woonhuis vanuit het bedrijfsvermogen naar het privévermogen worden overgebracht. Met de Belastingdienst moet worden afgerekend over het verschil tussen de boekwaarde van het huis en de waarde van het huis in bewoonde staat. De bewoonde waarde benadert de waarde die een potentiële koper in de praktijk voor het huis zou betalen. Voor de berekening van de waarde in bewoonde staat gelden specifieke regels. Je kunt de woningwaarde laten bepalen door een inspecteur.

- De [website van het Kadaster](#) geeft je een globale schatting van de woningwaarde
- Op [de website van de Rijksoverheid](#) vind je meer informatie over de wetten en regels die gelden bij de overdracht van een woning naar het privévermogen

Woonhuis als privévermogen: Als een woning bij het privévermogen hoort kan door de afbraak van de bedrijfsgebouwen een waardestijging van de woning ontstaan. De vraag is dan of die stijging te wijten is aan een waardestijging van het huis zelf (interne factor), of een waardestijging van het huis in relatie tot andere woningen in de omgeving (externe factor). Als de waardestijging het gevolg is van een interne factor, dan kan dit gevolgen hebben voor de belaste waarde.

## 7. Wet investeringsruimte en overheidsingrijpen

Elk bedrijf zal eens in de zoveel tijd zijn bedrijfsmiddelen moeten vernieuwen om bijvoorbeeld mee te gaan met de nieuwste technologieën. In sommige gevallen wordt dan bij de verkoop van het oude bedrijfsmiddel een (belastbare) winst gerealiseerd als de verkoopopbrengst groter is dan de boekwaarde van het bedrijfsmiddel. Het is echter onredelijk om dit daadwerkelijk als winst te zien, aangezien de behaalde 'winst' direct weer moet worden gebruikt om een nieuw bedrijfsmiddel aan te schaffen. Om deze reden is de vervangingsreserve ingevoerd, die vanaf 2001 'herinvesteringsreserve' (HIR) heet. Winst die bij de verkoop van een bedrijfsmiddel wordt behaald, mag aan deze reserve worden toegevoegd, zodat (op dat moment) geen belasting is verschuldigd over deze winst. Een voorwaarde hierbij is de eis van "dezelfde bedrijfseconomische functie". Voor bedrijfsmiddelen met een afschrijvingstermijn van 10 jaar of minder geldt 'dezelfde bedrijfseconomische functie'-eis niet. Concreet, betekent dit dat de boekwinst die bij de verkoop van bijvoorbeeld een bedrijfsauto wordt gemaakt, kan worden gebruikt voor de aanschaf van bijvoorbeeld een computer.

Voor bedrijfsmiddelen met een afschrijving van 10 jaar en meer, bijvoorbeeld gebouwen, geldt wel de eis van "dezelfde bedrijfseconomische functie". Dat betekent dat een HIR die is ontstaan door de verkoop van een stal alleen kan worden ingezet voor de aankoop van een volgende stal. Maar de wet kent uitzonderingen. Door de Versnelling transitie veehouderij zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in de Verordening ruimte 2014 op 8 juli 2017. Dit provinciale besluit wordt door de Belastingdienst gezien als: "overheidsingrijpen in de zin van [artikel 3.54, twaalfde lid, onderdeel b, Wet InkomstenBelasting 2001](#)".

Door het overheidsingrijpen kunnen er verruimde mogelijkheden ontstaan. En kan een HIR die is ontstaan door de verkoop van bijvoorbeeld stallen gebruikt worden voor de aankoop van zonnepanelen. Als je van de uitzondering gebruik maakt, stem dan altijd van tevoren af met uw belastingkantoor om verrassingen achteraf te voorkomen.