

Kansen in het buitengebied en fiscus

12 maart 2018

A. (Adriaan) Burgmans (Rabobank)

mr. ing. H.J. (Bert) van den Kerkhof RB (ABAB)



Vrijkomende Agrarische gebouwen

Rabobank De Kempen

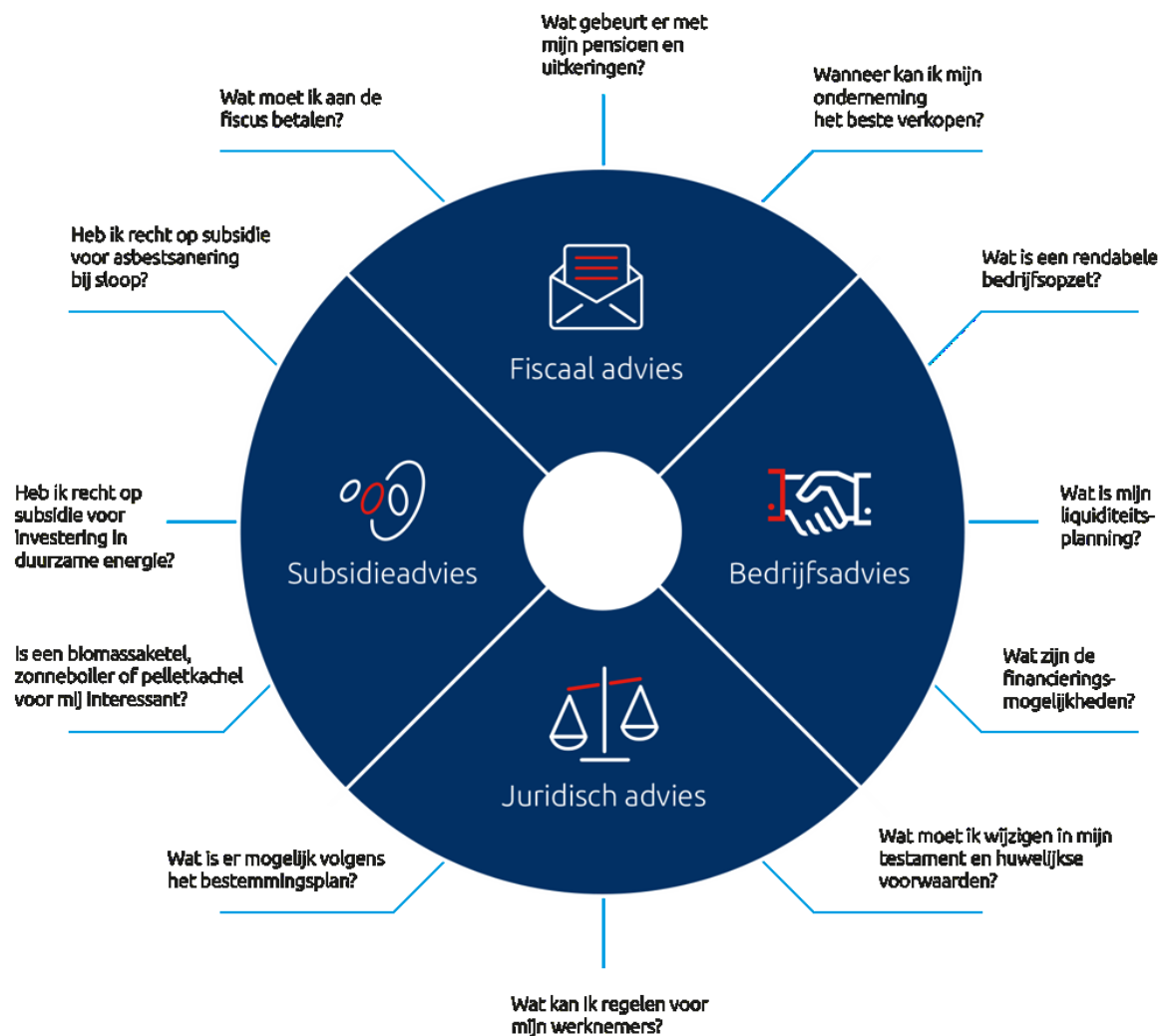


Rabobank

Aandachtspunten

1. Wat wil ik?
 - Zelf een visie ontwikkelen
2. Wat kan ik?
 - Past het bij me (persoonlijk)?
 - Past het bij me (omgeving)?
 - Past het bij me (financieel)?
3. Wat heb ik daar voor nodig?
 - Plan maken

De multidisciplinaire aanpak door ABAB



Drie kernvragen in multidisciplinair speelveld

1. Wat wil ik? → Wat is uw plan?
2. Wat mag ik? → Wat zijn de mogelijkheden binnen wet- en regelgeving?
3. Wat kan ik? → Welke financiële ruimte heeft u om uw plan binnen de kaders van de wet- en regelgeving

Kansen in het buitengebied en fiscus

Workshop

Uitgangssituaties

- Uitbreiding op bestaande bedrijfslocatie
- Verplaatsing van bedrijfslocatie
- Sloop in zicht van staking
- Staking onderneming
- Resultaat uit overige werkzaamheid
- Vermogen in box 3

Uitbreiding op bestaande bedrijfslocatie

- Sloop om ruimte te maken voor nieuwbouw
- Aftrekbaarheid kosten in het kader van staldering
- Kosten sloop in beginsel aftrekbaar
- Boekverlies afgebroken gebouw
- Omzetbelasting aftrekbaar?

Verplaatsing van bedrijfslocatie

- Toepassing herinvesteringsreserve met betrekking tot boekwinst verkoop afgestane bedrijfslocatie.
- Sloop om ruimte te maken voor nieuwbouw
- Kosten sloop aftrekbaar?
- Boekverlies afgebroken gebouw?
- Omzetbelasting aftrekbaar

Sloop in het zicht van de staking

- Stallen niet meer in gebruik; worden gesloopt in zicht van staking
- VAB overcompleet / economisch niet meer functioneel
- Boekverlies bij afbreken gebouw
- Aftrek sloopkosten?
- Mogelijke waarde stijging van de grond → ondergrond bedrijfsgebouwen wordt tuin bij woonhuis

Staking onderneming (1)

- Wachten op het meest gereede moment van verkoop!
- Wachten met sloop bedrijfsgebouw? → Wachten op het meest gereede moment van sloop!
- Overbrenging onroerende zaken naar privé → afrekenen tegen welke waarde?
- Waardevaststelling bij onttrekking → bijzondere aandacht voor verwachtingswaarde in zogenoemde ‘krimpgebieden’.
- Aandachtspunt is de WOZ-waarde van gebouwen die niet meer functioneel zijn.

Staking onderneming (2)

- Landbouwgrond en ondergrond bedrijfsgebouwen → toepassing landbouwwijstelling tot WEVAB?
- Let ook op waardering grond (potentieel bouwperceel, tuin of cultuurgrond)
- Afrekenen c.q. omzetting fiscale oudedagsreserve
- Nog te verrekenen zelfstandigenaftrek
- Additionele gevolgen voor inkomensafhankelijke uitkeringen

Overbrenging onroerende zaken naar privé

- Afrekenmoment over het verschil tussen boekwaarde en vrije waarde in het economisch verkeer
- Afrekenmoment waardeverandering grond indien agrarisch erf wordt getransformeerd
- Waarde grond boven WEVAB belast

Ruimte voor ruimteregeling

- Compensatie voor afbraak moet worden gevonden in bouwpotenties of andere aanwendungsmogelijkheden overige gebouwen.
- Vraag naar potentiële bouwgrond speelt cruciale rol → dit vormt een probleem in zogenoemde ‘krimpgebieden’
- Kosten afbraak bedrijfsgebouwen worden toegerekend aan de boekwaarde van de grond
- Landbouwwijziging beperkt tot WEVAB
- Overdracht grond belast met omzetbelasting?
- Overdracht grond belast met overdrachtsbelasting?

Resultaat uit overige werkzaamheid

- Overbrenging VAB naar privé leidt in beginsel tot box 3 vermogen
- Omzetting naar bouwbestemming kan tot resultaat uit overige werkzaamheid leiden → gaat normaal vermogensbeheer te boven.
- Sloopkosten vaak bottleneck → kosten gaan voor de baat
- Indien geen bouwbestemming dan VAB blok aan het been. Ex-ondernemer kan beter wachten tot het meest gereede moment van verkoop of sloop.

Vermogen in box 3

- VAB's worden als box 3 vermogen belast tegen een fictief rendement van 2,87%, 4,6% tot 5,39%
- Jaarlijkse verarming in vermogen van 30% van het fictief rendement vermeerderd met kosten als onroerend zaakbelasting, verzekering, onderhoud e.d.

Aanbevelingen

- Maak een doorkijk naar de toekomst
- Zoek zo nodig naar alternatieve toepassingsmogelijkheden op de locatie
- Begin tijdig met het bespreekbaar maken van uw wensen
- Laat een adviseur beoordelen wat de juridische, fiscale en financiële gevolgen zijn van uw keuze
- Stel niet uit en begin morgen

Afsluiting

Namens alle organiserende partijen: dank voor uw komst!

In de hal is er de gelegenheid na te praten.