

STIVAS is een onafhankelijke stichting die ruim 60 jaar in Noord-Holland werkt aan het verbeteren van de agrarische structuur, door middel van het inzetten van het instrument vrijwillige kavelruil, met aandacht voor natuur, milieu en landschap. We realiseren grotere huiskavels, veldkavels en verkorten afstanden tot veldkavels waardoor (melkvee) bedrijven efficiënter kunnen werken door o.a. meer weidegang en minder landbouwverkeer (verkeersveiligheid en besparing brandstof c.q. minder CO2 uitstoot).

Graag willen wij u een reactie vanuit de praktijk onder de aandacht brengen.

Oneigenlijk gebruik van de regeling enkel voor fiscaal voordeel is ons ziens niet aan de orde, omdat er in het kavelruilproces diverse waarborgen zijn ingebouwd en medewerking van particuliere en bedrijfsmatige eigenaren essentieel is ook in de toekomst:

In ons werkgebied, Noord-Holland en Flevoland, werken wij nauw samen bij de beoordeling van kavelruilen met de VASN\*) notariaten, waarbij nadrukkelijk vermeld dat STIVAS geen enkel commercieel belang heeft!

#### **Waarborgen**

1. Een landelijke kavelruil dient te voldoen aan een aantal voorwaarden; minimaal aantal deelnemende/ruilende partijen, er moet sprake zijn van agrarische structuurverbetering en het moet liggen in het landelijke gebied.
2. In het kavelruilproces heeft ook de VASN notaris\*) (die de overeenkomst en de akte opstelt) t.a.v. de onder 1. genoemde voorwaarden een zelfstandige plicht dit te beoordelen.
3. De eventuele aanspraak op vrijstelling van overdrachtsbelasting door het ruilen van onroerende goederen (gebouwen) in het buitengebied wordt uiteindelijk beoordeeld door de Belastingdienst.
4. Het is dus geen eenvoudige praktijk; waarmee gezegd dat zomaar allerlei transacties in een kavelruil kunnen worden opgenomen.
5. Voor bepaalde categorieën heeft de overheid via de Belastingdienst zelf ook aangepaste (lagere) tarieven voor overdrachtsbelasting ingevoerd.
6. Stivas heeft in het POP3 project 'Toekomstgericht Verkavelen' vanaf mei 2022 tot heden 30 april 2024 negentien kavelruilen tot stand gebracht met 107 deelnemende partijen waarvan slechts vier particuliere partijen die een beroep hebben gedaan op de vrijstelling. Hierbij gaat het om drie woonhuizen en één veldschuur.

\*) VASN Vereniging van Agrarisch Specialisten binnen het Notariaat

## Consultatie informatie

7. In de bijgevoegde documenten wordt een kavelruilconstructie beschreven waarin een voortransactie wordt gepleegd. Dit is ons inziens een fictieve constructie, omdat de notaris altijd een kadastrale recherche uitvoert en daarmee deze constructie zal afwijzen.
8. Ook de stelling dat de Belastingdienst na analyse van aktes ontwijking van overdrachtsbelasting veelvuldig vast stelt, kan op basis van de aktes niet worden hardgemaakt. De akte bevat wel info over de functie van het object, maar geen info wat de status is van de betreffende koper. Het is praktisch voor bv een bedrijfsopvolger om in de buurt van het bedrijf te wonen.

## Toekomst

9. In het landelijkgebied zijn via het NPLG (Nationaal Programma Landelijk Gebied) grote opgaven voorzien op gebied van water, klimaat, natuur etc. waarbij bijbehorende doelen alleen gerealiseerd kunnen worden met kavelruil ten einde toekomstperspectief voor bedrijven te bewerkstelligen. Met name het vrijwillige karakter van het kavelruilproces speelt hierin een niet te onderschatten rol.
10. Binnen het NPLG, en de daarvan afgeleide provinciale plannen (PPLG's), is een grote rol weggelegd voor zogenaamde gebiedsprocessen. Hierbij worden alle inwoners van een gebied betrokken bij de toekomst van het gebied.
11. Uitsluiting van bepaalde categorieën onroerend goed eigenaren staat hier haaks op en kan de realisatie ernstig vertragen of zelfs onmogelijk maken.
12. Om deze ruilen tot stand te brengen is medewerking nodig van eigenaren die b.v. hun bedrijfsactiviteiten staken.
13. Deze eigenaren zijn essentieel in het proces, een kavelruilproces dat meer tijd kost omdat er met meerdere partijen (minimaal drie) tot overeenstemming moet worden gekomen, en de inbrengende partij de kavelruil de tijd moet gunnen deze te realiseren. En dat laatste is de praktijk van alledag.
14. Als dit lukt is deze (staker) eigenaar deelnemer in de ruil, maar wordt uitgesloten van vrijstelling overdrachtsbelasting als hij voor zijn oude dag een huis koopt in het buitengebied. Voor deze stakende eigenaar zal de Belastingdienst ook belasting innen op de stakingswinst.
15. Daarmee heeft deze eigenaar geen enkel voordeel terwijl hij of zij de afnemende partijen in de ruil wel de tijd en het voordeel gunt.
16. Deze afgaande eigenaren hebben ook een sociaal belang om in het landelijk gebied te wonen vanwege hun contacten, maar ook de rol (werkzaamheden) die zij op het bedrijf van de doorgaande ondernemer kunnen uitvoeren.

17. Daarnaast is het ook van belang als het bedrijf wordt onttrokken aan de agrarische bedrijfsactiviteiten (b.v. in kader stikstof reductie), dat opstallen en erf naast de cultuurgrond gelijktijdig passeren en dat daarvoor een koper wordt gevonden, zodat de verkoper niet met het erf en opstallen blijft zitten.
18. Deze partijen zijn essentieel om de gewenste veranderingen op diverse beleidsdoelen van algemeen belang te realiseren en toekomstperspectief op agrarische bedrijven in het landelijk gebied.
19. Ook de onvoorwaardelijke vrijstelling wordt voorgesteld om te veranderen in 10 jaar voortgezet agrarisch gebruik. Gezien de grote veranderingen die zijn voorzien in het landelijk gebied in het kader van NPLG is deze periode voor ondernemers niet te overzien en is dit een ernstige uitholling van het instrument terwijl de voordelen juist hard nodig zijn om de NPLG doelen en toekomstperspectief op bedrijven veilig te stellen. Het is een hypotheek op de toekomst, die ook voor kavelruildeelnemers allerminst zeker is.

Ing. D.J. Wismeijer  
Directeur

[www.stivas.nl](http://www.stivas.nl)