



Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 418, 9700 AK Groningen

Bastide Fiscalisten C.v.
T.a.v. de heer P. Zijlstra
Kraneweg 19
9718 JD GRONINGEN

post betaald PostNL

**Midden- en
Kleinbedrijf**

Kampkenberg 12
Groningen
Postbus 418
9700 AK Groningen
www.belastingdienst.nl

Team
MKB No Rvl Team 01
Groningen

Datum
16 november 2017

Onze referentie
[REDACTED]

Betreft: Vooroverleg

Geachte heer Zijlstra,

In uw brief van 25 september 2017 hebt u mij, in het kader van vooroverleg, een aantal vragen en casus voorgelegd. In deze brief zal ik u daarop antwoorden en de casus behandelen.

[REDACTED] bemiddelt namens diverse agrariërs met ontwikkelaars van zonneweides. Wanneer men tot een overeenstemming komt, wordt er een reserveringsovereenkomst gesloten.

Uit de door u bijgesloten reserveringsovereenkomst komt naar voren dat de contractanten overeenkomen dat de grondeigenaar voor een periode van twee jaar de in deze akte aangewezen grond beschikbaar zal houden voor het vestigen van een opstalrecht. Hierbij worden geen vergoedingen of tegenprestaties overeengekomen.

Ik ben het met u eens dat het vestigen van deze reservering nog geen fiscale consequenties heeft. Dit zolang de grond binnen het eigen bedrijf in gebruik is ten behoeve van de landbouw.

1.1 Etikettering

De contracten die door [REDACTED] worden afgesloten, variëren nogal in omvang. Bij de een wordt er voor een aantal hectares een opstalrecht afgesloten en bij de ander voor het gehele areaal. U vraagt nu wat de consequenties zijn voor de verschillende contracten.

Uw standpunt in het geval er een deel van de grond in gebruik wordt gegeven voor het vestigen van het opstalrecht is dat er sprake is van keuzevermogen. U baseert zich hierbij op de gevestigde jurisprudentie met betrekking tot de verpachting van land.

Ik ben het met u eens dat, wanneer de agrarische ondernemer een gering deel van zijn land, dat in gebruik is bij zijn onderneming, ter beschikking stelt voor het plaatsen van zonnepanelen, er sprake is van keuzevermogen. De



ondernemer kan dan kiezen of voor ondernemingsvermogen of voor privévermogen. De grond wordt namelijk voor een langere termijn (25 jaar) onttrokken aan het gebruik binnen de landbouw. Dit is een bijzondere gebeurtenis die een heretikettering mogelijk maakt. Dit houdt ook in dat op het moment dat de zonnepanelen worden geplaatst de landbouwvrijstelling niet meer van toepassing is.

Datum
16 november 2017

Onze referentie
[REDACTED]

- 1.2 Wanneer de agrarische ondernemer al zijn grond ter beschikking stelt om er een opstalrecht op te vestigen ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen, stelt u zich op het standpunt dat er meerdere mogelijkheden zijn.

In de situatie dat alle grond ter beschikking wordt gesteld aan een derde ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen en dus langdurig aan het agrarisch gebruik wordt onttrokken, stelt u zich op het standpunt dat er gestaakt moet worden en de grond naar het privévermogen moet worden overgebracht.

Met dit standpunt ben ik het eens.

- 1.3 In de situatie dat alle grond aan een derde ter beschikking wordt gesteld maar de grond onder de zonnepanelen nog door de agrarische ondernemer wordt gebruikt ten behoeve van zijn onderneming stelt u zich op het standpunt dat deze grond dan nog wel ondernemingsvermogen kan blijven.

Hier ben ik het niet met u eens. De grond is contractueel ter beschikking gesteld aan een derde om daar opstallen op te vestigen. De grond wordt, nadat de zonnepanelen zijn geplaatst, gebruikt om er een energiebedrijf op te exploiteren. Dat er eventueel onder de panelen nog schapen kunnen grazen, moet men zien als onderhoud van het terrein waarop een andere onderneming wordt geëxploiteerd. Ik wil u hierbij ook verwijzen naar het commentaar bij de door u hier aangehaalde uitspraak. Ik ben dan ook van mening dat de landbouwvrijstelling vanaf het moment dat de zonnepanelen zijn geplaatst niet meer van toepassing is.

1.4 Fiscale behandeling vergoeding

De jaarlijkse vergoeding die door de gebruiker van de grond aan de agrarische ondernemer wordt betaald, is, wanneer de grond nog tot het bedrijfsvermogen hoort, winst uit onderneming. De vergoeding dient elk jaar in de winst te worden opgenomen.

Wanneer de grond niet meer tot het bedrijfsvermogen behoort, zal het, al naar gelang de door de grondeigenaar te verrichten arbeid, of als Resultaat uit Overige werkzaamheid moeten worden aangegeven of tot het box 3 vermogen moeten worden gerekend. Dit is dus afhankelijk van de individuele contracten.

Wanneer het tot het box 3 of het ROW vermogen moet worden gerekend, zal rekening gehouden moeten worden met de eventuele waardedruk die wordt veroorzaakt door het vestigen van het opstalrecht.

Wanneer de grond tot het vermogen van het resultaat uit overige werkzaamheden moet worden gerekend, zal de jaarlijkse vergoeding als Inkomsten uit overige werkzaamheden moeten worden aangegeven.

Wanneer de grond tot het box 3 vermogen moet worden gerekend, zal er over de waarde van de grond belasting moeten worden betaald.

1.5 Staking

U vraagt zich af of je bij de staking rekening dient te houden met de risico's die er kleven aan het vestigen van het opstalrecht ten behoeve van het



plaatsen van zonnepanelen. Hierbij geeft u een aantal voorbeelden.

Deze zijn:

1. De derde die het opstalrecht krijgt is niet zo kapitaalkrachtig en de ondernemer loopt hierdoor het risico dat het project voortijdig wordt beëindigd en hij met de kosten voor het opruimen blijft zitten.
2. Er zitten kinderziekten in de nieuwe techniek en daarnaast is het zeer wel mogelijk dat de rendementen en energieprijzen te positief ingeschat worden, mede omdat alles nog in de kinderschoenen staat.
3. Dat de zonnepanelen minder lang meegaan als eerst aangenomen, hetgeen kan leiden tot een aanpassing van de contractduur of de hoogte van de vergoeding. Daar komt bij dat het voortbestaan van de zonneweides eveneens afhankelijk van de hoeveelheid energie die opgewekt wordt en ook wat de prijs per kWh is.

Datum
16 november 2017

Onze referentie

U stelt zich hier op het standpunt dat dit risico's zijn die opkomen uit de onderneming. Hier ben ik het niet met u eens.

Ten eerste wordt er ten behoeve van het opruimen van de oude zonnepanelen bij het beëindigen van het contract een bankgarantie afgegeven. Hier wordt dus geen risico gelopen.

Verder blijft de grond in eigendom van de grondeigenaar. Hij loopt dus hier ook geen risico en doordat de zonnepanelen en andere opstallen zullen worden verwijderd en de grond weer in de oude staat wordt hersteld, blijft de waarde ook hetzelfde.

Verder zijn de risico's die u hier opnoemt risico's die door de exploitant van de zonnepanelen wordt gelopen en niet de grondeigenaren. Deze stellen alleen het gebruik van hun grond ter beschikking en krijgen hier een vaste vergoeding voor.

Er kan dan ook geen sprake zijn van verplicht ondernemingsvermogen wegens het onzekere bestaan en beloop van de terbeschikkingstelling. Het is normaal vermogensbeheer c.q. ROW en de onderneming zal moeten worden gestaakt.

Op uw vraag of er door het aankopen van vervangende grond voorkomen kan worden dat de onderneming wordt gestaakt, kan ik bevestigend beantwoorden. Of dan de grond waarop het opstalrecht is gevestigd dan ondernemingsvermogen kan blijven, ligt aan de omvang en afgesloten contract. Wel is er zoals eerder door mij aangegeven, dan eerder sprake van keuzevermogen. Wanneer het in deze situatie ondernemingsvermogen blijft, vervalt voor deze grond de landbouwwijstelling voor de duur van het opstalrecht.

U vraagt mij of de verplaatsingsjurisprudentie ook van toepassing is op de situatie waar de ondernemer de grond, waarop het opstalrecht is gevestigd, verkoopt en met de opbrengst elders een nieuwe onderneming koopt.

Ik ga er vanuit dat u bedoelt dat hij dan zijn hele boerderij verkoopt c.q. staakt en elders een nieuwe onderneming koopt.

Wanneer dit het geval is dan zou de verplaatsingsjurisprudentie van toepassing kunnen zijn. Hierbij moet dan wel de onderneming direct na het vestigen van het opstalrecht worden verplaatst. Wanneer men in enig jaar het opstalrecht vestigt en de zonnepanelen laat plaatsen, dan staakt de onderneming in dat jaar. Wanneer men van de verplaatsingsjurisprudentie gebruik wil maken, zal de verkoop en verplaatsing in dat zelfde jaar plaats moeten vinden. Ook moet er dan worden voldaan aan de in de jurisprudentie vermelde voorwaarden.



1.6 Kan de ondernemer bij staking gebruik maken van de faciliteiten van art 3.64 wet IB 2001. Mijns inziens kan de ondernemer wanneer hij door het vestigen van het opstalrecht en het plaatsen van de zonnepanelen de onderneming staakt gebruik maken van artikel 3.64 van de wet IB 2001. Dit alles voor zover men voldoet aan de voorwaarden die in dit artikel gesteld worden.

Datum
16 november 2017

Doos referentie

1.7 U vraagt of er ook sprake kan zijn van overheidsingrijpen indien vanwege de realisatie van de zonneweide de agrariër feitelijk gedwongen wordt elders te ondernemen.

U bent van mening dat wanneer zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 3.54 lid 13 wet IB 2001 dit mogelijk moet zijn.

Ondanks het feit dat ik niet zo gauw een voorbeeld kan bedenken waarin dit zou gebeuren, ben ik wel met u van mening dat er dan sprake kan zijn van overheidsingrijpen.

Of dit zo is, is geheel afhankelijk van de situatie en omstandigheden zoals die zich dan feitelijk voordoen.

Alle hierboven door mij ingenomen standpunten zijn afhankelijk van de hier genoemde situaties en de daarbij bekende feiten en omstandigheden. Wanneer de feiten en omstandigheden hiervan afwijken dan kan er een andere situatie ontstaan waarop anders beslist wordt. Alles hangt ook erg af van de feitelijk door de ondernemers af te sluiten overeenkomsten en de hierin vermelde voorwaarden. Verder zal waarschijnlijk elke overeenkomst tussen een agrarische ondernemer en een zonnepanelen exploitant anders zijn en zal per overeenkomst moeten worden bekeken of zij aan alle voorwaarden voldoet om in aanmerking te komen voor de hier eerder vermelde faciliteiten en toezeggingen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik

Hoogachtend,

namens de Inspecteur

H. Wildeman