

FPG-reactie op kabinetsbeantwoording schriftelijke vragen vermogensrendementsheffing verpachters en NSW-opstallen

26-10-2020

Kabinet wijst onterecht naar waardeestijging landbouwgrond

In zijn beantwoording op de vraag of de goedgekeurde waardering voor pachtgronden verlaagd moet worden geeft het kabinet aan hier geen noodzaak toe te zien. Hierbij wijst het kabinet erop dat met de vermogensrendementsheffing zowel het directe rendement als het indirect rendement, zijnde de waardevermeerdering, belast wordt. In het licht van de specifieke situatie van het gemaximeerde rendement van de reguliere pacht is deze benadering echter zeer problematisch.

1. Belastingheffing over inflatiewinst is wetsgeschiedenis niet wenselijk

Bij waardeestijging van landbouwgrond is er vrijwel uitsluitend sprake van inflatiewinst die tijdelijke schommelingen vertoont, gerelateerd aan economie en conjunctuur. Door de wetgever is, vanaf de totstandkoming van de vermogensrendementsheffing, meerdere malen bevestigd dat het onwenselijk is om inflatiewinst te belasten. Denk hierbij ook aan de parallel met de landbouwvrijstelling in de winstsfeer. Deze is tevens ontstaan vanuit de wens belastingheffing over inflatiewinst op grond te voorkomen. Met de huidige box 3-heffing is dit nu juist wat er gebeurt. Meer informatie hierover kun je vinden de memo van Countus, die we eerder toestuurd.

2. Weeffout in box 3-systematiek zorgt voor onvermijdelijk liquiditeitsprobleem

Het belasten van inflatiewinst zorgt voor een structureel kasprobleem. De belastingsom, gebaseerd op een rendement van 5,69%, moet immers volledig betaald worden met het op 2% gemaximeerde directe rendement. Dit leidt op den duur onvermijdelijk tot liquiditeitsproblemen. Berekeningen van FPG laten duidelijk zien dat in 2020 in 37 van de 66 pacht prijsgebieden meer belasting wordt betaald dan de bruto pachtinkomsten. Met de verhoging van zowel het fictief rendement als het heffingspercentage in 2021 zal dit in nog meer gebieden het geval zijn. Het gaat hier duidelijk om een weeffout binnen het fiscale stelsel van de vermogensrendementsheffing.

3. Box 3-heffing ontmoedigd grondgebonden landbouw, fiscus frustreert landbouwbeleid

Zoals hierboven aangehaald, zorgt het structureel te hoge fictieve rendement en de daaruit volgende box 3-heffing voor een doorgaande afname van het pachtareal in Nederland. Dit heeft zeer negatieve gevolgen voor de agrarische sector in Nederland en worden de doelstellingen van het kabinet met betrekking tot de grondgebonden landbouw ernstig tegengewerkt. Pacht is sinds jaar en dag een belangrijk en relatief goedkoop instrument voor de financiering van de grondgebonden landbouw. Daarnaast is pacht een belangrijk middel om de bedrijfsopvolging te faciliteren.

Kabinet vergelijkt NSW-opstallen onterecht met regulier onroerend goed

In de beantwoording van de vraag of de waardering van NSW-opstallen verlaagd moet worden, wijst het kabinet op een belasting van de potentiële verhuur van opstallen. Deze beredenering gaat voorbij aan het speciale karakter van NSW-opstallen, die geenszins te vergelijken zijn met regulier onroerend goed.

1. *Specifieke eisen verbonden aan fiscale faciliteiten NSW-opstallen niet vergelijkbaar met regulier onroerend goed*

Zo staan er specifieke eisen tegenover de fiscale faciliteiten van NSW-landgoederen. Bovenal hebben deze eigenaren zich aan de instandhoudingseis van 25 jaar te houden, dienen terreinen opgesteld te zijn voor publiek en gelden er beperkingen in gebruik voor de eigenaren. Deze verplichtingen zorgen voor substantiële extra kosten en verplichtingen die niet gelden in het reguliere onroerend goed.

2. *NSW-landgoederen niet toegestaan een onderneming te drijven*

De hoogte van de vermogensrendementsheffing staat in schril contrast met de werkelijkheid. Zo mag een Natuurschoonwet landgoed geen onderneming drijven op basis van artikel 5 lid 1 letter a Wet op de Venootschapsbelasting 1969. Het niet mogen drijven van een onderneming houdt ook in het niet mogen streven naar winstmaximalisatie. Dit maakt een forfaitaire rendement van 5,69% volstrekt onrealistisch.

3. *Lang niet alle opstallen worden verhuurd, laat staan voor marktconforme prijzen*

Er kan niet vanuit gaan worden dat alle opstallen, behalve opstallen vallend onder eigen de woning, verhuurd worden. Zoals het kabinet in haar beantwoording al aangeeft, *kan* het zo zijn dat deze opstallen verhuurd worden voor een marktconforme prijs, het is echter een illusie dat dit voor het merendeel van de opstallen geldt, laat staan alle. Ook andere opstallen, dienstbaar aan het landgoed worden belast met een forfaitair rendement van 5,69. Het gaat hier echter over schuren, garages etc. Deze opstallen kunnen geen of nauwelijks rendement opleveren. Een forfaitaire belastingheffing die hier wel op gebaseerd wordt stelt eigenaren voor een onmogelijke opdracht.

4. *Onderhoudskosten NSW-opstallen vele malen hoger*

De parallel met regulier onroerend goed in box 3 gaat voorbij aan het specifieke karakter van NSW-opstallen. De onderhouds- en restauratiekosten van Rijksmonumenten zoals een historische buitenplaats kosten de eigenaar veel geld. Landgoederen zijn een geheel met economische dragers die het gehele landgoed moeten kunnen financieren. Door deze economische dragers (zeer hoog) te belasten valt de financieringsbodem onder het landgoed weg. Dit maakt een vergelijk met de vrije huursector niet houdbaar.

5. *Vermogensrendementsheffing bedreigt instandhouding landgoed*

Zoals het kabinet in haar beantwoording aangeeft, is de Natuurschoonwet erop gericht om landgoederen in volledigheid te beheren en te behouden. Vanuit dezelfde NSW is een het Natuurschoonwet landgoed bovendien niet toegestaan een onderneming te drijven, op basis van artikel 5 lid 1 letter a Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Het niet mogen drijven van een onderneming houdt ook in het niet mogen streven naar winstmaximalisatie. Om vervolgens wel een rendement te verwachten van 5,69% is niet realistisch. De belastingdruk die dit met zich meebrengt brengt behoud van erfgoed in gevaar en staat daarmee haaks op de doelstellingen van de NSW.

FPG draagt concrete oplossingen aan

Zoals hierboven geconcludeerd, kampt het huidige stelsel van de vermogensrendementsheffing met ernstige weeffouten met grote gevolgen voor de grondgebonden landbouw en de instandhouding van erfgoed. FPG draagt drie concrete oplossingen aan die binnen het huidige stelsel eenvoudig zijn door te voeren. Met deze oplossingen wordt belastingheffing op basis van daadwerkelijk rendement weldegelijk mogelijk.

Verpachter regulier verpachte gronden

- a. Net als bij reguliere pacht, wordt het directe rendement ook in de sociale huursector vanuit overheidswege gemaximeerd. Dit zorgde voor dezelfde fiscale problematiek als bij verpachte gronden. Middels de leegwaarderatio is deze problematiek voor de sociale huursector effectief opgelost. Dit biedt ook voor regulier verpachte gronden een reële oplossing door de waardering te baseren op de feitelijke pacht prijs of, als tweede optie, op basis van de regionorm in het betreffende gebied.
- b. Een specifieke waarderingsregel voor duurzaam, regulier verpachte landbouwgrond: Het forfait van 5,69% wordt wel berekend over de grondslag, maar die grondslag dient vanuit de 2%-norm te resulteren in een waarde in verpachte staat van $100\%/5,69\% \times 2\% = 35,15\%$ van de vrije marktwaarde.
- c. Oplossing voor de korte termijn: terugdraaien verhoging normwaarde van 2018, terug naar 50% van de vrij marktwaarde.

Eigenaren NSW-opstallen

- a. FPG bepleit dat NSW-opstallen belast worden met ten hoogste 0,03%, zoals spaarders. Voor deze waardevolle erfgoederen is een fictief rendement met ten hoogste 0,03 % zeer op zijn plaats.
- b. Ook is het mogelijk dat alle onroerende zaken die onder de NSW zijn gerangschikt voor de inkomstenbelasting vrij te stellen; nu vallen de opstallen daar niet onder.
- c. Derde optie is het gebruik maken van een andere vrijstelling (groen beleggen).