

Vrijstelling WOZ/OZB vaker van toepassing dan gedacht

23-01-2015 13:37

Over enkele weken komen de nieuwe WOZ beschikkingen (2015). Een kritische blik hierop kan veel geld besparen, zo blijkt ook uit een recente uitspraak van de Hoge Raad over een zorgboerderij. Steeds meer boerderijen hebben nevenactiviteiten naast het agrarische bedrijf. Als hobby, maar ook als aanvulling voor het inkomen en bredere exploitatie van de opstallen en gronden. Volgens de Hoge Raad was hier de cultuurgrondvrijstelling van toepassing. De rechtelijke uitspraak leert dat vrijstellingen in de WOZ vaker kunnen worden toegepast dan men denkt! Aldus Arjan Endhoven en Robert van der Lee van BDO in een analyse.

Cultuurgrondvrijstelling

Belanghebbende exploiteert een zorgboerderij. De exploitatie bestaat uit agrarisch activiteiten, te weten veeteelt en het fokken van bijzondere dierenrassen. Daarnaast biedt belanghebbende tegen vergoeding dagbesteding aan voor personen met een (verstandelijke) beperking. Deze personen zijn werkzaam op de boerderij en worden ingezet bij de agrarische activiteiten. De bedrijfsinkomsten van belanghebbende bestaan voor minimaal 50% uit inkomsten verworven met agrarische activiteiten en voor het overige uit vergoedingen uit de persoonsgebonden budgetten van de personen met een (verstandelijke) beperking. Belanghebbende heeft een landbouwareaal van 24.475 m². In geschil is of voor dit areaal de zogenaamde cultuurgrondvrijstelling uit de WOZ/OZB van toepassing is. Er moet dan sprake zijn van een bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, niet zijnde de ondergrond van opstallen

Bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is alleen sprake wanneer met een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid aan het maatschappelijk productieproces wordt deelgenomen met het oogmerk om daarmee winst te halen. De inspecteur stelde dat in dit geval geen sprake is van bedrijfsmatige exploitatie omdat het streven van belanghebbende naar een optimaal resultaat ondergeschikt is aan andere met de exploitatie nagestreefde doeleinden, te weten het bieden van zorg en (speciaal) onderwijs. De Hoge raad volgt de inspecteur daarin niet door te beslissen dat winst wordt beoogd en ook daadwerkelijk behaald, en voorts dat minimaal de helft van de totale netto winst afkomstig is uit de veehouderij.

Relevantie voor de praktijk

De voor de agrarische sector zeer belangrijke cultuurgrondvrijstelling blijft van toepassing indien naast de eigenlijke bedrijfsvoering ook andere activiteiten worden verricht, zoals hier de verzorging van personen met een (verstandelijke) beperking. Voorwaarde is dan wel dat sprake moet blijven van een bedrijfsmatige exploitatie van cultuurgronden. Daarvan vrijstelling blijft in ieder geval nog van toepassing als minimaal de helft van de bedrijfsinkomsten wordt verkregen uit de agrarische exploitatie. Daarmee geeft de Hoge raad niet een absolute ondergrens. Het blijft dus verdedigbaar te stellen dat de vrijstelling ook van toepassing blijft indien de inkomsten voor minder dan 50% voortvloeien uit agrarische activiteiten. De toekomst zal dat moeten uitwijzen.

De uitspraak heeft ook betekenis voor de overdrachtsbelasting. Ook die heffing kent een vrijstelling voor de verkrijging van bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgronden. Verdedigbaar is die van toepassing blijft voor de cultuurgronden bij de verkrijging van een zorgboerderij.

mr. Robert van der Lee, praktijkleider Lokale Heffingen, robert.van.der.lee@bdo.nl

Drs Arjan Endhoven – Branchegroep Vastgoed, arjan.endhoven@bdo.nl

VASTGOED JOURNAAL

Bovenstaand artikel betreft het prestatieveld 'Personeel' uit de BDO Rendementsmonitor. Om uw verbeterpotentieel op een eenvoudige manier kwalitatief en kwantitatief in beeld te brengen heeft BDO de Rendementsmonitor ontwikkeld. Dit instrument toont middels negen prestatievelden het verbeterpotentieel van uw onderneming. BDO specialisten publiceren geregeld over deze negen prestatievelden, toegespitst op de vastgoedmarkt. www.bdo.nl/rendement of tel. 020-5432100.