

2001/01138
Hof Leeuwarden

IB 1964 8

Hoogte pachtersvoordeel in goede justitie vastgesteld

Toelichting staatssecretaris van 10 november 2008 nr. DB 2008-5533, n.a.v. uitspraak Hof Leeuwarden van 24 september 2008 nr. 2001/01138, jaar 1999

A heeft tot oktober 1999 een landbouwbedrijf geëxploiteerd. Dit boerenbedrijf en ruim 23 ha grond werd tot eind maart 1999 gepacht. Eind november 1998 komt A met de verpachter overeen dat hij het gepachte, inclusief melkquotum, overneemt. De levering vond plaats in maart 1999. In diezelfde maand verkoopt A het melkquotum. In de periode juni t/m september 1999 verkoopt A successievelijk alle percelen grond en ten slotte ook boerderij, erf en tuin.

In geschil is de hoogte van het pachtersvoordeel alsook of sprake is van winst ter zake van de boerderij/woning.

Hof

Volgens de inspecteur was A van meet af aan van plan de verworven grond te verkopen. Het hof verwerpt die stelling echter. Vaststaat dat A na de aankoop nog circa een half jaar melkvee heeft gehouden op de gekochte grond. De inspecteur heeft onvoldoende gesteld op grond waarvan moet worden aangenomen dat A's stelling dat hij ten tijde van de aankoop diverse opties openhield, waaronder voortzetting van het bedrijf, niet juist zou zijn. Het stond A dan ook vrij de gekochte grond als bedrijfsmiddel aan te merken.

Partijen verschillen van mening over de hoogte van het door A genoten pachtersvoordeel. De waardevermindering als gevolg van marktontwikkelingen in de periode tussen de aankoop en verkoop moet volgens het hof uit het pachtersvoordeel worden geëlimineerd. Nu voldoende specifieke gegevens ontbreken, ziet het hof zich voor de noodzaak geplaatst de autonome stijging te becijferen op basis van gegevens van het NVM betreffende agrarisch onroerend goed.

A maakt verder aannemelijk dat de boerderij/woning geen functie had in de onderneming en dat deze naar privé mocht worden overgebracht. Nu niet in geschil is dat over de ondergrond van de woning pachtersvoordeel is genoten, leidt dit tot een lager belastbaar inkomen.

De staatssecretaris laat weten dat hij geen beroep in cassatie heeft ingesteld. Ter toelichting merkt hij het volgende op.

Het hof heeft bij zijn oordeel over de winst die is behaald met de aangekochte woning terecht rekening gehouden met de omstandigheid dat de pachtsom voor de landerijen en opstallen steeds geheel ten laste van de winst is gebracht. Uit dien hoofde behoort het pachtrecht van de woning ook tot het ondernemingsvermogen. Bij de aankoop van de woning heeft A er voor gekozen om de woning tot zijn privé vermogen te rekenen, omdat sprake was van keuzevermogen. Uit het proces-verbaal van de mondelinge behandeling maak ik op dat de inspecteur zich hiermee kon verenigen. Het voordeel uit het pachtrecht werd derhalve gerealiseerd op het moment van aankoop van de woning.

Het hof oordeelt terecht dat dit voordeel becijferd dient te worden op het verschil tussen de waarde in het economische verkeer van een agrarische bedrijfswoning en de aan de verpachter betaalde prijs voor de woning. Nu de inspecteur omtrent deze waarde van de woning ten tijde van de aankoop geen stellingen heeft ingenomen en ook geen stukken heeft ingebracht waaruit deze prijs is af te leiden heeft het hof het voordeel uit het pachtrecht niet kunnen kwantificeren. Nu in cassatie geen feiten meer toegevoegd kunnen worden aan het dossier, zie ik geen mogelijkheden om de uitspraak op dit punt te laten casseren, ondanks de omstandigheid dat de omvang van de bij doorverkoop behaalde winst van

f 300 000 er op lijkt te wijzen dat bij aankoop een prijs onder de waarde in het economische verkeer is betaald.

Ten aanzien van de stelling dat de koopsom van de opstallen door A onjuist is verdeeld over de woning en de bedrijfsopstallen heeft het hof geoordeeld dat A de stellingen van de inspecteur gemotiveerd heeft weersproken en dat de inspecteur het tegendeel onvoldoende met concrete gegevens aannemelijk heeft gemaakt. Dat het hof daarbij de splitsing uit een taxatierapport van een later moment kennelijk onvoldoende acht, berust op de aan het hof toekomende keuze en waardering van de bewijsmiddelen. Ik acht 's hofs oordeel niet volstrekt onbegrijpelijk. Van cassatie op dit punt verwacht ik dan ook geen succes.