

2011/00022
Hof Leeuwarden

IB 2001 3.12

Hogere waarde ondergrond windturbine niet aannemelijk gemaakt

Toelichting staatssecretaris van 10 november 2011 nr. DGB-6221 n.a.v. uitspraak Hof Leeuwarden van 4 oktober 2011, nr. 2011/00022, jaar 2004

In 2003 zet A zijn akkerbouwbedrijf te koop omdat hij wil emigreren. Het bedrijf bestaat uit twee boerderijen en de daarbij behorende landerijen. Op het bedrijf worden suikerbieten, pootaardappelen, peen en granen geteeld.

Bij overeenkomst van 10 november 2003 verkoopt A het bedrijf voor € 5 510 000 aan X bv. Bij notariële akte van 20 januari 2004 vindt levering plaats. In de akte is een splitsing van de koopprijs opgenomen inzake de diverse onderdelen.

De landerijen hebben een totale oppervlakte van circa 26 92 05 ha. De overige grond heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2 13 25 ha. Tot de opstallen behoort een windturbine die in 1996 was gebouwd. Ten tijde van de verkoop van het bedrijf had de gemeente als beleid dat er geen nieuwe windturbines mochten worden gebouwd, maar dat een bestaande windturbine mocht worden vervangen, eventueel door een turbine met een grotere capaciteit.

Medio 2004 is A naar Nieuw Zeeland vertrokken. In augustus van dat jaar is namens X bv een bouwvergunning aangevraagd voor vervanging van de windturbine door één met een grotere capaciteit. De vergunning is in september 2004 verleend.

In geschil is of de inspecteur terecht de verdeling van de koopsom heeft genegeerd en daarvan € 200 000 aan de ondergrond van de bedoelde windturbine heeft toegerekend. Met als gevolg dat in zoverre sprake is van een winstcomponent die onderdeel uitmaakt van de door A behaalde stakingswinst.

Hof

Op de inspecteur rust, bij de gemotiveerde betwisting daarvan door A, de last aannemelijk te maken dat bij de verkoop van het bedrijf aan de (ondergrond van de) windturbine € 200 000 had moeten worden toegerekend, omdat partijen in werkelijkheid een andere allocatie van de totale koopprijs zouden hebben voorgestaan.

Volgens het hof heeft de inspecteur met al hetgeen hij in dat verband naar voren heeft gebracht, niet aannemelijk gemaakt dat A en de koper in november 2003 wisten dat de (ondergrond van de) windturbine een substantieel hogere waarde had dan de waarde in het economische verkeer bij agrarische bestemming.

Zo er op grond van de door de inspecteur genoemde omstandigheden al sprake zou zijn van een bewijsvermoeden dat A en de koper zich daarvan wél bewust waren, dan heeft A dit vermoeden volgens het hof voldoende ontzenuwd. Ter zitting heeft hij namelijk verklaard en het hof acht die verklaring geloofwaardig, dat hij op het moment van de verkoop niet op de hoogte was van een rendabele mogelijkheid tot vervanging van de bestaande windturbine door een met een grotere capaciteit in verband met de inpasbaarheid daarvan op het elektriciteitsnet. Het hof is dan ook van oordeel dat de inspecteur niet in de op hem rustende bewijslast is geslaagd. Het hoger beroep is gegrond.

De staatssecretaris laat weten dat hij afziet van het instellen van beroep in cassatie. Ter toelichting merkt hij het volgende op.

Het hof heeft met betrekking tot de vraag of van de tussen belanghebbende en X bv overeengekomen koopsom een gedeelte moet worden toegerekend aan de (ondergrond van de) windturbine, geoordeeld dat de omstandigheid dat aan de

(ondergrond van de) windturbine waarde kan worden toegekend, onvoldoende grondslag vormt voor een bevestigende beantwoording daarvan. Volgens het hof is daarvoor beslissend of, en zo ja, tot welk bedrag, koper en verkoper in werkelijkheid een prijs zijn overeengekomen voor de (ondergrond van de) windturbine. Ik acht deze oordelen, gelet op het door het hof genoemde arrest Hoge Raad 18 december 1996, nr. 31.588, BNB 1997/60, juist. Hierbij moet worden bedacht dat niet in geschil is dat de koper een onafhankelijke derde is en dat in het algemeen een tussen van elkaar onafhankelijke partijen overeengekomen koopprijs niet afwijkt van de waarde in het economische verkeer van het verkochte goed (Hoge Raad 24 januari 1990, nr. 25.884, BNB 1990/83). Uit de omstandigheid dat de totale voor de overdracht bedongen koopsom zakelijk was, volgt nog niet dat de door koper en verkoper overeengekomen verdeling van die vergoeding in overeenstemming met de werkelijkheid is (Hoge Raad 25 oktober 2000, nr. 35.686, BNB 2000/387). Op degene die stelt dat de in werkelijkheid door partijen betaalde prijzen afwijken van de in de koopovereenkomst – in casu in de akte van levering – neergelegde splitsing, rust evenwel de last zulks te bewijzen; zie Hoge Raad 3 januari 1996, nr. 30.890, BNB 1996/110. Zie voorts de arresten Hoge Raad 2 december 2005, 41.532, V-N 2006/6.12, en Hoge Raad 21 april 1993, nr. 28.546, BNB 1993/188.

De inspecteur heeft een aanzienlijk aantal omstandigheden genoemd die erop wijzen dat belanghebbende wist dat de (ondergrond van de) windturbine een substantieel hogere waarde had dan de waarde in het economische verkeer bij agrarische bestemming (zie r.o. 4.8 van het hof). Het hof heeft echter geoordeeld dat de inspecteur met al hetgeen hij in dit verband naar voren heeft gebracht, niet aan zijn bewijslast heeft voldaan. Het hof heeft namelijk geloof gehecht aan de door belanghebbende ter zitting afgelegde verklaring dat hij op het moment van de verkoop niet op de hoogte was van een rendabele mogelijkheid tot vervanging de bestaande windturbine door een met een grotere capaciteit. Dat oordeel berust op de aan het hof voorbehouden keuze en waardering van de bewijsmiddelen. Hoewel het hof, gelet op het door de inspecteur aangevoerde, ook tot een ander oordeel had kunnen komen, acht ik 's hofs oordeel niet onbegrijpelijk.