

# Actualiteiten overdrachtsbelasting landelijk en stedelijk vastgoed

prof. mr. J.W.A. (Jeroen) Rheinfeld

**R**EGISTER ■  
**B**ELASTING ■  
ADVISEURS ■

RB-studiekring Gelderland-Overijssel

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Programma

1. Het systeem van de overdrachtsbelasting
2. Tarief / WDO
3. Belastingplan 2022
4. Enkele vrijstellingen nader belicht

FBN | Juristen

---

---

---

---

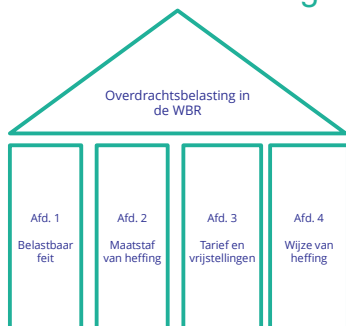
---

---

---

---

## Het systeem van de overdrachtsbelasting



FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Tarief

- Art. 14 lid 1: 8% → algemeen tarief voor verkrijging onroerende zaken in NL
- Art. 14 lid 2: 2% → verkrijging van 'woningen' door natuurlijke personen (+ hoofdverblijf + verklaring)
- Art. 14 lid 5: 2% → verkrijging van aanhorigheden
- Art. 14 lid 4: 2% n.v.t. op verkrijging economisch eigendom

---

---

---

---

---

---

---

---

## Tarief/woningzaken

- Serie conclusies A-G Wattel 23 november 2016
- HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:290, 291, 294, 295

Discussie bij woon-/zorgcomplexen en bij transformaties.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vier arresten



---

---

---

---

---

---

---

---

## Beslismodel HR

1. Kijken naar de oorspronkelijke bouw.
2. Oorspronkelijk woning, verbouwd en anderszins aangewend, dan is de status veranderd.
3. Tenzij de wijziging eenvoudig omkeerbaar is, dan aanmerken als woning.
4. Reservegetal: publiekrechtelijke voorschriften.

Geeft dit antwoord op alle mogelijke situaties?

---

---

---

---

---

---

---

---

Kan ondanks verval van een onroerende zaak toch sprake zijn van een woning?  
Hof Den Bosch 20-02-2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:651



---

---

---

---

---

---

---

---

Kan ondanks verval van een onroerende zaak toch sprake zijn van een woning?  
Hof Den Bosch 20-02-2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:651

- M en V verkrijgen in 2014 een onroerende zaak en voldoen de overdrachtsbelasting naar een tarief van 2%.
- De Inspecteur is van mening dat géén sprake is van een gebouw, maar slechts van een overblijfsel van een gebouw, aangezien géén sprake is van een overdekte of afgesloten ruimte en dat daarom géén woning in de zin van de WBR is verkregen en dus een tarief van 6% is verschuldigd.

Welk tarief is van toepassing op de verkrijging van een vervallen woning?

---

---

---

---

---

---

---

---

Zijn 2 garageboxen aanhorigheden?  
Rb Zeeland West-Brabant 28-01-2020,  
ECLI:NL:RBZWB:2020:325



FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

Zijn 2 garageboxen aanhorigheden?  
Rb Zeeland West-Brabant 28-01-2020,  
ECLI:NL:RBZWB:2020:325

- Overdracht economische eigendom 2 garageboxen (incl oprit) naast woning aan eigen BV
- Garageboxen in gebruik bij verkoper als stalling voor personenauto's
- BV: aangifte naar 2% (aanhorigheid)
- Inspecteur: geen aanhorigheid, want woning niet van BV

Welk tarief is van toepassing op de verkrijging van de garageboxen door de BV?

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

2%-tarief en agrarische bedrijfsopstallen,  
Hof Arnhem-Leeuwarden 20 juli 2021,  
ECLI:NL:GHARL:2021:6908



FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

2%-tarief en agrarische bedrijfsopstallen, Hof  
Arnhem-Leeuwarden 20 juli 2021,  
ECLI:NL:GHARL:2021:6908

- boerderijwoning en schuren;
- verkrijger: alles 2%;
- inspecteur: boerderijwoning 2%, jongveestal, kapschuur, varkensschuur en erfverharding 6%
- begrip aanhorigheid.

welk tarief is van toepassing op de verkrijging van de jongveestal, kapschuur, varkensschuur en erfverharding ?

---

---

---

---

---

---

---

---

2%-tarief en perceel grasland,  
Hof Arnhem-Leeuwarden 03-11-2020,  
ECLI:NL:GHARL:2020:9068



---

---

---

---

---

---

---

---

2%-tarief en perceel grasland,  
Hof Arnhem-Leeuwarden 03-11-2020,  
ECLI:NL:GHARL:2020:9068

- 9-11-2015 verkrijging woning incl. stallen, schuren, erf en tuin;
- 9-11-2015 verkrijging perceel grasland grenzend aan woonperceel (21.35 are);
- verkrijger: 2%;
- begrip aanhorigheid.

Welk tarief is van toepassing op de verkrijging van het perceel grasland ?

---

---

---

---

---

---

---

---

Percelen weiland aanhorigheid?  
Hof Den Bosch 31-12-2020,  
ECLI:NL:GHSHE:2020:4057



---

---

---

---

---

---

---

---

Percelen weiland aanhorigheid?  
Hof Den Bosch 31-12-2020,  
ECLI:NL:GHSHE:2020:4057

- 2 percelen weiland;
- van de woning gescheiden door openbare weg en niet-dempbare sloot;
- rangschikking NSW;
- 'unverbaubarer blick';
- begrip aanhorigheid op grond van art. 3.111 lid 1 Wet IB 2001

Gelden de percelen weiland als 'aanhorigheid' voor de IB?

---

---

---

---

---

---

---

---

2%-tarief en achterste deel boerderij,  
Rb Noord-Nederland 2-8-2021,  
ECLI:NL:RBNNE:2021:3603



---

---

---

---

---

---

---

---

2%-tarief en achterste deel grote boerderij,  
Rb Noord-Nederland 2-8-2021,  
ECLI:NL:RBNNE:2021:3603

- verkrijging grote boerderij incl. aangebouwde schuur (achterste deel boerderij) en naastgelegen schuur;
- verkrijger: 2%;
- inspecteur: 6%;
- begrip aanhorigheid.

welk tarief is van toepassing op de verkrijging van de aangebouwde schuur en de bijkschuur?

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

Consequenties voor koper bij ten onrechte  
aangeven 2%, Rb Noord-Holland 03-03-2020,  
ECLI:NL:RBNHO:2020:1486

- Levering 'voormalige chauffeurswoning'.
- 2% afgedragen, 4% in depot bij notaris.
- Aanwezigheid stookgelegenheid met schoorsteen, toilet, inbouwkast en wastafel in deel gebouw.
- Géén keuken, zelfstandige voordeur aanwezig.
- Géén latere verbouwingen.
- Fiscale consequenties?

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

Consequenties voor notaris bij afgaan op  
instructies cliënt, Hof Den Bosch 15-09-2020,  
ECLI:NL:GHSHE:2020:2854

- Pand geleverd door vader aan zoon, oorspronkelijk gebouwd als woning.
- Instructie vader (+ fiscalist): 6%.
- Notaris aansprakelijk gesteld door zoon: 2%.
- Notaris had zelfstandig moeten onderzoeken of lage tarief kon gelden.
- Consequenties notaris?

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

DERDE DINSDAG  
IN SEPTEMBER

Klaar voor de Start?

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

### Wet differentiatie overdrachtsbelasting

- Wet differentiatie overdrachtsbelasting
  - differentiatie tarief
  - vrijstelling voor 'starters'
  - wijziging zesmaandenregeling
- Geldend per 1 januari 2021
- Per 1 april 2021: aanvullende voorwaarde voor startersvrijstelling

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

### Hoofdpijnen

- Eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters vanaf 1 januari 2021
- Verlaagd tarief van 2% voor verkrijging van een woning door een natuurlijk persoon die de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken
- Algemeen tarief verhoogd naar 8% voor de volgende categorieën onroerende zaken:
  1. niet-woningen
  2. woningen verkregen door niet-natuurlijke personen (beleggers), m.u.v. woningcoöperaties die woningen aankopen van woningcorporaties
  3. woningen verkregen door natuurlijke personen die de woning niet (of slechts tijdelijk) als hoofdverblijf gaan gebruiken

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---



## Starter

### Voorwaarden per 1-1-2021

1. Verkrijger is meerderjarig maar jonger dan 35 jaar
2. Verkrijger heeft de vrijstelling nog niet eerder gebruikt
3. Verkrijger gaat de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gebruiken

→ Het hoeft dus niet de eerste woning te zijn

---

---

---

---

---

---

---

---

## Starter

Voorwaarden 2 en 3 moeten onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging\* door de verkrijger duidelijk, stellig en zonder voorbehoud tot uitdrukking worden gebracht door een schriftelijke verklaring

\* dus vóór passeren van de leveringsakte

---

---

---

---

---

---

---

---

## Starter

### Aanvullende voorwaarden per 1-4-2021

1. Te verkrijgen woning heeft waarde van maximaal de woningwaardegrens (€ 400.000, + jaarlijkse aanpassing, zie art. 15 lid 10 WBR)
2. Art. 9 lid 7 WBR (nieuw per 1-4-2021): antimisbruikbepaling

---

---

---

---

---

---

---

---

## Tarief 2%

### Voorwaarden

1. Verkrijger is natuurlijk persoon
2. Verkrijger gaat de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gebruiken

Ook hier: Verkrijger moet onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging verklaren dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken

---

---

---

---

---

---

---

---

## Varia

- Startersvrijstelling ook voor jonge doorstromers bij verkrijging volgende woning als aan de overige voorwaarden wordt voldaan
- Toepasselijkheid wordt per verkrijger beoordeeld
- Vrijstelling wordt in beginsel niet teruggenomen als verkrijger door onvoorziene omstandigheden niet in de woning gaat wonen
  - overlijden, echtscheiding, baanverlies, emigratie etc.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Varia

- 'Anders dan tijdelijk als hoofdverblijf': duurzaam eigen gebruik van de woning die de verkrijger overeenkomstig de bestemming als woning ter beschikking staat. Aansluiting bij eigenwoningregeling (art. 3.111 lid 1, aanhef en onder a Wet IB). Controle door inspectie. Minimaal half jaar
- Econoom en verkrijging van aandelen in OZL vallen buiten toepassingsbereik startersregeling en verlaagd tarief
- Wel van toepassing op lidmaatschapsrechten

---

---

---

---

---

---

---

---

## Wijziging regeling zesmaandsvrijstelling

### Reguliere systeem

- Art. 13 lid 1 WBR.
- Vermindering heffingsgrondslag.
- In mindering bedrag waarover bij vorige verkrijging (i) overdrachtsbelasting of (ii) niet-aftrekbare omzetbelasting was verschuldigd.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Wijziging regeling zesmaandsvrijstelling

### Voorbeeld (reguliere systeem)

- A levert op 1 mei 2020 woning aan B voor EUR 300.000. B betaalt EUR 6.000 aan overdrachtsbelasting;
- B verkoopt woning op 1 oktober 2020 door aan C voor EUR 340.000;
- C is belegger;
- C betaalt 2% over  $(EUR\ 340.000 - EUR\ 300.000) = EUR\ 800$ .

*NB. In de praktijk voordeel vrijwel altijd voor B, waarbij C per saldo niet meer betaalt dan wanneer art. 13 WBR niet van toepassing was geweest. Vergoede overdrachtsbelasting (gedeeltelijk) vormt een last voor C.*

---

---

---

---

---

---

---

---

## Wijziging regeling zesmaandsvrijstelling

### Nieuwe systeem

- Belastingvermindering (i.p.v. heffingsgrondslagvermindering).
- Bij vorige verkrijging woning met 2%.
- Tegemoetkoming is **niet** van toepassing als bij vorige verkrijging startersregeling gold.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Wijziging regeling zesmaandsvrijstelling

### Voorbeeld (nieuwe systeem)

- A levert op 1 november 2020 woning aan B voor EUR 300.000. B betaalt EUR 6.000 aan overdrachtsbelasting (2%);
- B verkoopt woning op 1 april 2021 door aan C voor EUR 340.000;
- C is belegger;
- C betaalt in beginsel 8% over EUR 340.000 = EUR 27.200;
- Nieuwe regeling: C mag EUR 6.000 in mindering brengen op EUR 27.200. C is EUR 21.200 verschuldigd.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Actualiteiten

- MvF 29 juni 2021 inzake onvoorziene omstandigheden en 'dubbele' verkrijgingen (2021-121034)
- Wijziging van UB BRV van 7 juli 2021 inzake 'waarde' voor woningwaardegrens (Stb. 2021, 357)
- MvF 15 juli 2021; vragen en antwoorden (nr. 2021-140430)
- Besluit Wob-verzoek 23 juli 2021 (2021-0000088741)
- Kamerbrief 5 augustus 2021 (2021Z14120)
- Wijzigingen in Belastingpakket 2022

---

---

---

---

---

---

---

---

## Actualiteiten:

### Onvoorziene omstandigheden en 'dubbele' verkrijgingen

- Besluit van 29 juni 2021, nr. 2021-121034, Stcrt. 2021, 34540.
- Onderdeel 2: onvoorziene omstandigheid ná ondertekening koopovereenkomst, maar vóór tijdstip van de verkrijging → toch 2%.
- Onderdeel 3: verkrijging op dezelfde dag van zowel een beperkt recht m.b.t. een woning als de blote eigendom van die woning.

---

---

---

---

---

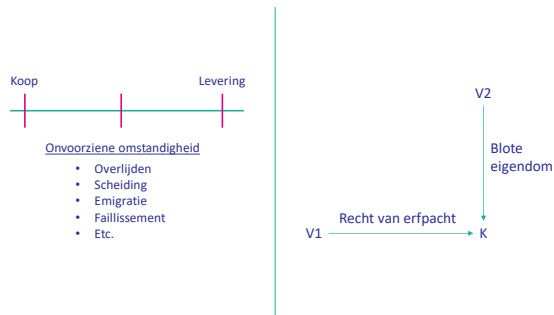
---

---

---

### Actualiteiten:

#### Onvoorziene omstandigheden en 'dubbele' verkrijgingen



---

---

---

---

---

---

---

---

### Actualiteiten:

#### Definitie 'waarde' voor woningwaardegrens

- Uit amendement: Voor het begrip "waarde" wordt aangesloten bij de waarde waarop de maatstaf van heffing van de overdrachtsbelasting wordt bepaald
- Naar aanleiding daarvan art. 6 UB BRV nieuw

---

---

---

---

---

---

---

---

### Vraag- en antwoordbesluit

- **Vragen en antwoorden (selectie)**
  - Vraag 2: Welke waarde is bepalend voor de woningwaardegrens bij de startersvrijstelling? *Wev woning (+ evt aanhorigheden)*
  - Vraag 5: A koopt een woning waar hij zelf in wil gaan wonen. Op het moment van de koopovereenkomst is A 34 jaar. Op het moment dat de woning aan A wordt overgedragen (datum notariële leveringsakte) heeft A inmiddels de leeftijd van 35 jaar bereikt. Kan A een beroep doen op de startersvrijstelling of gebruik maken van het 2%-tarief? *Datum opmaken en ondertekenen notariële leveringsakte is bepalend*
  - Vraag 11: Is voor de toepassing van het 2%-tarief of de startersvrijstelling de intentie van de koper om zelf in de woning te gaan wonen voldoende? *Nee, daadwerkelijk zelf voor langere tijd bewonen door koper*

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vraag- en antwoordbesluit

### • Vragen en antwoorden (vervolg selectie)

- Vraag 27. A (48 jaar) verkrijgt een perceel grond met een woning daarop. Het perceel waarop de woning staat heeft een woon- en agrarische bestemming. Tegen welk tarief wordt deze verkrijging belast? *Het 2%-tarief kan alleen van toepassing zijn voor de verkrijging van de woning en het gedeelte van de grond dat als aanhogigheid bij de woning is aan te merken. Het 8%-tarief is van toepassing op het gedeelte van het perceel dat niet als aanhogigheid bij de woning is aan te merken. Welke grond als aanhogigheid is aan te merken en welke niet, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden.*

---

---

---

---

---

---

---

---

## Actualiteiten: Wob-verzoek

- Politieke lading
- Wetsvoorstel al in de maak t.t.v. publicatie onderzoek Dialogic
- Bedenkingen en waarschuwing voor anticipatiebeleid

---

---

---

---

---

---

---

---

## Actualiteiten: Kamerbrief

- Te vroeg om uitspraken te doen over prijseffect van de maatregelen
- Voor de woningmarkt als geheel prijsbeperkend
- Herevaluatie Wet differentiatie overdrachtsbelasting in 2024; resultaten in 2025

---

---

---

---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Belastingplan 2022

**Verduidelijkingen en technische wijzigingen overdrachtsbelasting**

- Er wordt een aantal onduidelijkheden in de antimisbruikbepaling van de startersvrijstelling weggenomen. Zo wordt de antimisbruikbepaling niet toegepast indien ten tijde van de eerste verkrijging de woningwaardegrens, die op 1 april 2021 in werking is getreden, nog niet gold;
- Antimisbruikbepaling ook van toepassing is als binnen een jaar na verkrijging waarbij de startersvrijstelling is toegepast aanhogigheid wordt verkregen;
- De antimisbruikbepaling wordt zodanig gewijzigd dat deze niet langer van toepassing kan zijn op verkrijgingen door rechtsopvolgers krachtens erfrecht of huwelijksvermogensrecht van de persoon die de startersvrijstelling heeft toegepast (art. 9 lid 7 jo art. 14 lid 3 Wbr);
- Voorgesteld wordt de wet zodanig aan te passen dat ook rekening kan worden gehouden met onvoorziene omstandigheden ten aanzien van het hoofdverblijfcriterium die zich voordoen vóór het tijdstip van verkrijging, maar nadat de aan die verkrijging ten grondslag liggende koopovereenkomst tot stand is gekomen (art. 15a lid 5 Wbr).

---

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## ‘Vrijstellingen’

1. Verkrijgingen die volgens de WBR geen verkrijgingen zijn (art. 3 WBR: boedelmenging, erfrecht, verjaring, verdeling huwelijks-gemeenschap/nalatenschap, natrekking op het moment van vereniging)
2. Zesmaandsvrijstelling (art. 13 WBR)
3. ‘Echte’ vrijstellingen (art. 15 WBR)

---

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 'Echte vrijstellingen'

1. Vrijstellingen waarbij de hoedanigheid van de verkrijger voorop staat (subjectieve vrijstellingen) → onderdelen c, g, k, m, n, p, t
2. Vrijstellingen waarbij de hoedanigheid van het verkregene voorop staat (objectieve vrijstellingen) → onderdelen i, q, s
3. Vrijstellingen die zijn opgenomen als ondernemingsfaciliteit → onderdelen b, e, f, h
4. Vrijstellingen die zien op andere belastingmiddelen → onderdeel a

---

---

---

---

---

---

---

---

## Enkele vrijstellingen nader belicht

1. Onderdeel l (landinrichting)
2. Onderdeel p ('starters') *al behandeld*
3. Onderdeel q (cultuurgrond)
4. Onderdeel s (natuurgrond)
5. Onderdeel t (verkoopregulerend beding)

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.I WBR

- art. 107 WILG
- voor (dwingende) herverkaveling en (vrijwillige) kavelruil
- vrijstelling overdrachtsbelasting zonder nadere voorwaarden (geen voltermijn e.d.)
- geen nadere eisen door fiscus
- tijdperk DLG/Instructie Kavelruil is voorbij

---

---

---

---

---

---

---

---



## 15.1.I WBR en kavelruil

tot 12-11-2004

- Resolutie 22-9-1938: instemming Minister LNV ook bepalend voor fiscale vrijstelling (registratierecht)
- § 34 Toelichting WBR (1971): idem onder WBR (overdrachtsbelasting)
- geen zelfstandige fiscale toetsing

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.I WBR en kavelruil

12-11-2004

Besluit 12-11-2004

- intrekking Resolutie 1938 en § 34
- oordeel Minister LNV (slechts) "indicatief"
- gevolg: naheffingen, eigen beoordeling Liw en rechtspraak RvS door fiscus

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.I WBR en kavelruil

Sinds 1-1-2007

- Brief Minister LNV d.d. 8-9-2006: "fiscaal volgt civiel"
- Geen eigen materiële beoordeling meer door fiscus ('afvinken')
- fraus legis als 'noodrem' (zware eisen)

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.I WBR en kavelruil

Ook gebouwen onder fiscale vrijstelling?

- Liw (en voorgaande wetten): “onroerende zaken”
- DLG: om praktische redenen gebouwen wél in kavelruil, maar géén subsidie
- Tot 12-11-2004: goedkeuring Minister LNV = fiscale vrijstelling

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.I WBR en kavelruil

- Per 12-11-2004: geen vrijstelling overdrachtsbelasting voor gebouwen en ondergrond
- Brief Minister LNV d.d. 8-9-2006: onroerende zaak = ook opstallen (3:3 BW)
- Let op art. 31a BILG
- Subsidie is ontkoppeld

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.I WBR en kavelruil



---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.q WBR

- generieke vrijstelling voor verkrijging cultuurgrond
- uitvloeisel van wetsvoorstel 'Werken aan winst' (TK 30572)
- vrijstelling draagt bij tot (broodnodige) schaalvergroting in landbouw



---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.q WBR

- voorwaarden die golden voor de oude vrijstellingen (o.a. oppervlakte-eis) gelden niet langer, maar zijn vervangen door één nieuwe voorwaarde:

*“de cultuurgrond dient 10 jaar lang na de verkrijging als zodanig bedrijfsmatig in stand te worden gehouden ten behoeve van de landbouw”*

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

- Doel: uitsluiten van verkrijgingen voor privédoeleinden en verkrijging voor niet-landbouwdoeleinden
- Betekenis 'bedrijfsmatige exploitatie' niet nader toegelicht door wetgever
- Art 6a Uitv besl Wbr (vervallen): er moet sprake zijn van agrarische onderneming
- Agrarische onderneming: complex van economische activiteiten, gericht op winst door de uitoefening van de landbouw

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

- Begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' nader vormgegeven in rechtspraak
- Enkele voorbeelden:
  1. Rb Zeeland-West-Brabant 2 oktober 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6782
  2. Rb Zeeland-West-Brabant 26 maart 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:1980
  3. Rb Noord-Holland 26 februari 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:2069

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

Rb Zeeland-West-Brabant 2 oktober 2014,  
ECLI:NL:RBZWB:2014:6782

- paardenbedrijf: trainen en opleiden van springpaarden voor eigen gebruik en voor verkoop
- Rb: geen landbouw (veeteelt)

Rb Zeeland-West-Brabant 26 maart 2015,  
ECLI:NL:RBZWB:2015:1980

- Manege (verzorgen paardrijlessen en bieden van pension aan paarden)
- Rb: geen landbouw (veeteelt), geen activiteiten op gebied van paardenfokkerij
- Weliswaar weidebouw, maar binnen de kaders van manegebedrijf en daarmee buiten de kaders van de landbouw

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

Rechtbank Noord-Holland 26 februari 2016,  
ECLI:NL:RBNHO:2016:2069: bij verkrijging al sprake van agrarische onderneming

- Inspecteur: t.t.v. verkrijging (2012) nog geen onderneming, in 2012 geen winst/verlies voor IB en pas in 2014 inschrijving KvK
- Rb: bij verkrijging al gebruik grond elders, in december 2011 reeds verkrijging stallen en cultuurgrond, gebruikt of klaargemaakt voor houden schapen en koeien, investeringen in machines en tijd (naast baan), deelname econ. verkeer vanaf eind 2011
- Gegevens KvK en IB niet leidend

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

“bedrijfsmatige exploitatie” niet alleen in 15 1 q

- WOZ:  
art. 2 sub a Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten (URUO): waarderingsuitzondering voor bedrijfsmatig t.b.v. land-of bosbouw geëxploiteerde cultuurgrond
- Pacht:  
art. 7:311 jo 7:312 BW: zonder bedrijfsmatige exploitatie t.b.v. landbouw geen pacht

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

Rechtbank Gelderland 28 juni 2016,  
ECLI:NL:RBGEL:2016:3469

- Zonnepark = onroerend
- Cultuurgronduitzondering van toepassing, omdat grasland onder zonnepanelen wordt beweide door schapen en koeien van naburig landbouwbedrijf

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

Pk Hof Arnhem 12 mei 2009, Agr.r.2009, nr. 5535  
(Boetzelaer-Weenink)

- Criteria:
  1. Omvang bedrijf en onderlinge samenhang bedrijfsactiviteiten
  2. Vraag of voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden
  3. Redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement
  4. Hoofdfunctie buiten landbouw
- In onderlinge samenhang met inachtneming overige omstandigheden

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

Hof Arnhem-Leeuwarden 1 mei 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:4130

- 23 ha, 200-300 schapen
- Inkomen ongeveer € 1.000/maand, in aanvulling op weduwpensioen
- Conclusie: bedrijfsmatig

Hof Arnhem-Leeuwarden 13 november 2018,  
ECLI:NL:GHARL:2018:9970

- Agrarische onderneming enkele jaren op beperkt niveau gehouden om, als tijl keert, weer voluit te draaien
- Enkele jaren minimaal rendement of negatieve resultaten
- Agrarische onderneming en winstoogmerk blijft bestaan
- Conclusie: bedrijfsmatig

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

Hof Arnhem-Leeuwarden 19 maart 2019,  
ECLI:NL:GHARL:2019:2462

- 13 ha grond, 3,8 ha eigendom
- Werkzaam als bedrijfsverzorger voor derden o.b.v. zzp-basis
- Inkomen voornamelijk uit zzp-activiteiten
- Teelt van aardappelen op 2 ha
- Geen aanknopingspunten verschaft door pachter waaruit blijkt dat sprake is van bedrijfsmatig geëxploiteerde agrarische onderneming
- Geen kortdurende tekortkoming met uitzicht op verbetering (i.e. bedrijfsmatige exploitatie op korte termijn)
- Conclusie: niet-bedrijfsmatig

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bedrijfsmatige exploitatie

- parallellen pachtrecht-overdrachtsbelasting
- ondernemingsbegrip in overdrachtsbelastingsferen objectiever dan in pachtrecht
- fiscaal ondernemingsbegrip
- multifunctionele landbouw
- paardensector

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.s WBR

- Algemene vrijstelling voor natuurgrond
- Natuurgrond: natuurterreinen en grond bezet met houtopstanden (art 1 sub b en d Rangschikkingsbesluit NSW 1928)
- Tienjaarstermijn (instandhoudingseis)
- Omzetting in cultuurgrond mogelijk (lopende tienjaarstermijn wordt voortgezet)
- Gebruik als natuurgrond hoeft niet gebaseerd te zijn op overheidsbeleid (omzetting van cultuurgrond in natuurgrond wel)
- Geen bedrijfsmatige exploitatie vereist

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

## 15.1.t WBR (nieuw per 1-1-2022)

### Vrijstelling van overdrachtsbelasting bij terugkoop woning met verkoopregulerend beding

- Er komt onder voorwaarden een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor verkrijging van een woning als gevolg van een terugkoop van een woning van een natuurlijk persoon, mits hiermee uitvoering wordt gegeven aan een verkoopregulerend beding dat bij de eerdere verkrijging rechtstreeks of middellijk aan deze natuurlijke persoon is opgelegd (art. 15 lid 1 sub t Wbr).

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vragen?

Vind snel en makkelijk uw antwoord in Via Juridica

**VIA**  **JURIDICA**  
DE DATABANK DIE SELECTEERT

[www.viajuridica.nl](http://www.viajuridica.nl)

FBN | Juristen

---

---

---

---

---

---

---

---