

bedrijfslocaties kansrijk

Vaak wordt gedacht dat in bovenstaand traject de trage overheid en de onduidelijke regelgeving de grootste beren op de weg zijn. Toch stranden in een vroeg stadium verreweg de meeste projecten op fiscaal gebied. Aan het stopzetten van een agrarisch bedrijf zijn voorwaarden verbonden. Het eigen vermogen uit de onderneming moet worden verplaatst naar een privévermogen. Dus van Box 1 naar Box 3. Dit is het punt waar de fiscus, als een soort hongerige wolf, om de hoek komt kijken. Door de functieverandering stijgt de waarde van de grond aanzienlijk. De fiscus wil hiervan mee profiteren en de agrariër moet over deze waardestijging fors afrekenen. Om de fiscale claim te compenseren, moeten er meer bouwkvavels worden gerealiseerd, hetgeen niet past binnen het beleid dat gemeenten voorschrijven.

De periode tussen het staken van het bedrijf en het afronden van de functieverandering kan lang op zich laten wachten. Vaak neemt het gehele proces jaren in beslag en dat betekent dat de vroegtijdig 'gestaakte agrariër lang moet interen op de

reserves. Al met al een ongewenste situatie. Als klap op de vuurpijl merkt de fiscus in het kader van 'zelfwerkzaamheid' deze al jaren gestaakte agrariër, na realisatie van het project weer aan als ondernemer. Het gevolg hiervan is dat er voor een tweede maal moet worden afgerekend. In dit soort gevallen kan een doelmatige planning en een gefundeerd en vroegtijdig fiscaal advies een hoop fiscale ellende voorkomen.

Een vreemde situatie wanneer men bedenkt dat deze inventieve agrariër juist door overheidsbeleid zijn stappen genomen heeft. In andere gevallen, waarbij bedrijven bijvoorbeeld te maken krijgen met de 'Wet Voorkeursrecht Gemeenten' en uitgekocht worden, zijn onlangs nog verruimingen en fiscale vrijstellingen vanwege overheidsingrijpen van toepassing verklaard.

Wil het 'verrommeling' voorkomende overheidsbeleid van Minister Kramer, waar regelingen als 'Ruimte voor Ruimte' en Nieuwe Landgoederen deel van uitmaken echt slagen, dan zal de fiscus een ruimhartiger beleid moeten gaan voeren. 