

LANDBOUWGROND, PACT EN DE AWBZ



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)

Projektontwikkelaars en gemeenten kopen vaak (landbouw)grond lang voordat er nieuwbouw gepleegd kan worden. In de tussenliggende tijd blijft de grond niet braak liggen, maar wordt deze bewerkt door een agrariër. Meestal is dat de verkoper, maar soms ook een ander die de percelen dan pacht.

Op dit moment zal de ontwikkelaar of de gemeente deze grondposities pas op de langere termijn commercieel kunnen uitnutten en dat betekent dat de pacht ook langer zal duren. Daardoor is de kans groter dat de boer(in) vóórdat de levering plaats vindt, opgenomen moet worden in een verpleeghuis of verzorgingskliniek vanwege lichamelijke of geestelijke gebreken.

Consequentie daarvan is dat er een bijdrage voor deze zorg op grond van de AWBZ betaald moet worden. Die wordt mede vastgesteld op basis van een fictief rendement van 12% over het vermogen van de patiënt. In dat vermogen zit in beginsel ook de landbouwgrond.

Recent las ik een rechterlijke uitspraak over dit onderwerp, waarvan ik denk dat het voor een deel van de lezers interessant kan zijn. Ik ga eerst de casus schetsen en daarna zal ik je aangeven waarom ik denk dat jij voordeel kunt hebben van deze uitspraak.

Casus

De eigen bijdrage voor de AWBZ wordt berekend over een grondslag die hetzelfde is als de grondslag voor heffing van Inkomstenbelasting in Box 3.

Door fiscaal te schuiven met vermogen, kan het vermogen in Box 3 kleiner worden en daardoor ook de grondslag en de eigen bijdrage. In de situatie die door het [Gerechtshof Den Bosch](#) beoordeeld werd, speelt dit.

Het vermogen van de patiënte is onder bewind gesteld. Zij bezit landbouwgrond en die wordt verpacht, wat jaarlijks €7.500,- oplevert. Maar de grond moet wel in Box 3 vermeld worden als vermogen, waardoor er vermogensrendementsheffing betaald moet worden. Grootste nadeel is echter dat de (verhoogde) eigen bijdrage ook (mede) gebaseerd wordt op de waarde van deze grond.

Daarom verzoekt de bewindvoerder machtiging te verlenen om de landbouwgrond in te brengen in een commanditaire vennootschap (CV). De patiënte wordt dan de stille vennoot en haar kinderen de uitvoerende vennoten. Het gevolg hiervan is dat de grond ineens niet meer in Box 3 (vermogen) valt, maar in Box 1 (inkomsten uit arbeid) zit.

Door deze fiscale verschuiving van het bezit wordt ook de eigen bijdrage voor de AWBZ lager.

De rechters geven toestemming voor deze fiscale verwisseling, mits aan een paar voorwaarden wordt voldaan. Die laat ik verder buiten beschouwing omdat die niet relevant zijn voor het gegeven dat de eigen bijdrage voor de AWBZ dus niet alleen verlaagd kan worden door vermogen te verschuiven van de patiënt naar derden (schenkingen) maar ook door alleen fiscaal te schuiven.

Commerciële mogelijkheden

Zoals aangegeven kan deze uitspraak interessant zijn voor een deel van de lezers. Als jij namelijk grondposities moet verwerven om in de toekomst nieuwbouw te realiseren, dan zul je ook bij agrariërs aan tafel zitten.

Als die op leeftijd zijn, dan zullen zij zeker zich wel eens druk maken of hebben gemaakt over de kosten van hun medische verzorging mochten ze dement worden.

Dankzij de rechterlijke uitspraak kun je je gesprekspartners nu aangeven dat er mogelijkheden zijn om die bijdrage te verlagen of zelfs helemaal te voorkomen. Je kunt namelijk al, bijvoorbeeld in het koopcontract, afspreken dat er een CV zal worden opgericht als de verkopende boer niet meer zelf de landbouwgronden kan exploiteren en de nieuwbouw nog niet op korte termijn zal aanvangen.

In ieder geval kun jij in je gesprekken voorafgaand aan het tekenen van een koopcontract laten blijken dat je oog hebt voor de situatie van je gesprekspartners. Dat maakt de onderhandelingen wellicht wat makkelijker.

Ik ben benieuwd of je iets aan deze tip hebt.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

