

Juridische- en fiscale samenwerkingsvormen



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Leeswijzer	5
3.	Project Groen Gas Installatie	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Juridische aspecten organisatiestructuren	6
3.3	Fiscale aspecten organisatiestructuren	10
4	Stoppende agrarische ondernemer	12
4.1	Aansprakelijkheid	13
4.2	Keuze voor de juiste grondgebruik overeenkomst	14
4.3	Verhuur van bedrijfsgebouwen voor caravanstalling	15
4.4	Fiscale aspecten	16
4.5	Meststoffenwet en GLB	17

1. Inleiding

De agrarische sector in Nederland bevindt zich in een ingrijpende transitie. Enerzijds staan ondernemers voor grote uitdagingen door veranderende wet- en regelgeving, maatschappelijke druk op duurzaamheid, stikstofproblematiek en de verschuiving naar kringlooplandbouw. Anderzijds ontstaan er nieuwe kansen en ontwikkelrichtingen, zoals samenwerking tussen boeren, ondernemers en burgers binnen én buiten de agrosector, innovatieve businessmodellen en alternatieve vormen van grondgebruik. Brabants Bodem wil investeren in ondernemers die nieuwe vormen van samenwerken opzetten, waarbij verbinding wordt gelegd tussen landbouw, andere sectoren en de samenleving als geheel.

Ondernemers hebben hiervoor echter behoefte aan duidelijkheid en zekerheid over de vraag hoe hun nieuwe activiteiten voldoen aan de mestwetgeving, welke subsidiemogelijkheden er zijn binnen het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid, hoe aansprakelijkheid kan worden voorkomen, hoe juridische afspraken rondom samenwerking en beëindiging moeten worden ingericht en wat de fiscale gevolgen zijn.

Hiervoor zijn twee verschillende casussen nader onderzocht. Inhoudelijk gaat het om compleet verschillende situaties:

- Een samenwerkingsverband van ondernemers dat voornemens is een groengasinstallatie te exploiteren, waarbij ondernemers op deze wijze hun mestafzet organiseren.
- Een landbouwer die zijn traditionele activiteiten beëindigd. Hij wil zelf geen werkzaamheden meer verrichten, de bedrijfsgebouwen verhuren en de grond beschikbaar stellen aan derden.

Hoewel de casussen inhoudelijk van elkaar verschillen, hebben zij beiden betrekking op agrarische ondernemers die te maken krijgen met juridische, fiscale en organisatorische vraagstukken rondom grondgebruik, samenwerking, bedrijfsstructuren en wet- en regelgeving. Andere ondernemers die bezig zijn met innovatie, op zoek zijn naar nieuwe verdienmodellen of zich al in een transitie bevinden, kunnen in de bevindingen uit deze casus ideeën of oplossingsrichtingen vinden. De tweede casus dient als voorbeeld voor ondernemers die niet direct gericht zijn op nieuwe economische ontwikkelingen.

Het betreft concrete, praktijkgerichte aanbevelingen. Het is geen advisering waaraan rechten kunnen worden ontleend.

Ondanks de verschillen tussen de casussen in dit rapport, kunnen uit de voorbeelden een aantal generieke lessen worden getrokken. Deze lessen geven richting aan ondernemers, burgers en andere initiatiefnemers die willen werken aan nieuwe vormen van samenwerken en ondernemerschap, zowel binnen als buiten de agrarische sector.

2. Leeswijzer

Dit rapport bevat twee praktijkcasussen die laten zien welke juridische, fiscale en organisatorische vragen ontstaan bij nieuwe vormen van agrarische samenwerking. Hoewel de situaties van elkaar verschillen, komen dezelfde thema's terug:

- Aansprakelijkheid
- Grondgebruik
- Wet- en regelgeving
- Bedrijfsstructuren
- Afspraken die in de praktijk pas later ter sprake komen

De casus laten zien welke vragen ondernemers idealiter al bij de start van een samenwerking stellen, zoals:

- Wie is waarvoor verantwoordelijk?
- Welke afspraken moeten vooraf worden vastgelegd?
- Welke juridische vorm past bij de doelen en risico's?
- Wat zijn de gevolgen voor mestwetgeving en fiscaliteit?

De inzichten zijn breder toepasbaar en bieden houvast voor iedereen die werkt aan nieuwe samenwerkingen, innovatieve concepten of gebiedsgerichte initiatieven binnen en buiten de agrarische sector.

3. Project Groen Gas Installatie

Het investeren in en exploiteren van een installatie voor de opwekking van groen gas kan, zowel vanuit mestverwerking als vanuit de zoektocht naar alternatieve verdienmodellen, een gewenste ontwikkelrichting zijn. In deze casus gaat het om de ontwikkeling van een groengasinstallatie in samenwerking met agrarische ondernemers en mogelijke externe financiers. De centrale vraag is welke ondernemingsvorm of organisatiestructuur hiervoor het meest geschikt is. Daarbij komen onder meer zeggenschapsstructuren, risicobeheersing en externe financiering aan de orde. Mogelijke toekomstige organisatiestructuren, zoals een coöperatie (al dan niet in combinatie met B.V.'s) of een STAK, worden verkend.

3.1 Inleiding

Voor de onderzoeksfase is een stichting opgericht. Omdat een stichting geen leden of aandeelhouders heeft, ontbreekt directe betrokkenheid van de agrarische ondernemers bij de besluitvorming. De zeggenschap ligt volledig bij het bestuur van de stichting.

Voor de volgende fasen van het project is het essentieel dat de uiteindelijke organisatiestructuur zowel de belangen van de betrokken agrarische ondernemers waarborgt als ruimte biedt voor deelname door externe financiers. Naarmate het project vordert, zijn aanzienlijke investeringen nodig en nemen de risico's toe. Voor deze investeringen is het aantrekken van (externe) financiering noodzakelijk.

Een heldere vergelijking van de structuren biedt aanknopingspunten voor ondernemers bij projecten waarin een balans moet worden gevonden tussen aansprakelijkheid, zeggenschap, besluitvorming en financiering. Adviezen in deze casus richten zich vooral op het goed inrichten van de organisatiestructuur en het beheersen van risico's.

Belangrijke adviezen die aan de ondernemers zijn gegeven:

- *Kies een juridische structuur die past bij de gewenste zeggenschap van ondernemers en bij de behoefte aan externe financiering. In dit geval is een coöperatie U.A. in combinatie met een STAK de juiste structuur.*
- *Leg alle afspraken over governance, financiering, en besluitvorming vroegtijdig vast in statuten en overeenkomsten.*
- *Zorg dat toetreding en uitreding van leden of financiers helder en praktisch is geregeld.*

3.2 Juridische aspecten organisatiestructuren

De gedragenheid door de agrarische ondernemers is als uitgangspunt gedefinieerd. Hierdoor is een coöperatie als uitgangspunt genomen. Hieronder wordt op hoofdlijnen ingegaan op de voordelen, nadelen en belangrijke juridische

aandachtspunten bij de keuze voor een coöperatie, een coöperatie met een deelneming (b.v.) en een coöperatie met een stichting administratiekantoor (STAK). De fiscale aspecten van de coöperatie, de b.v. en een STAK zijn afzonderlijk, maar uitsluitend op hoofdlijnen, beschreven.

A. De coöperatie

Een belangrijk voordeel van een coöperatie is de grote mate van contractsvrijheid bij het inrichten van de statuten. In de statuten kunnen zeggenschap, winstverdeling en verplichtingen worden afgestemd op de economische inbreng of rol van de leden.

(Beperking) aansprakelijkheid

Een ander voordeel betreft de beperking van aansprakelijkheid. Bij de oprichting van een coöperatie kan worden gekozen voor verschillende vormen van aansprakelijkheid van de leden. Eén van deze vormen is de coöperatie U.A., wat staat voor *Uitgesloten Aansprakelijkheid*. In de statuten wordt expliciet opgenomen dat de leden niet aansprakelijk zijn voor eventuele tekorten van de coöperatie bij ontbinding.

De keuze voor een coöperatie U.A. betekent dat de leden in principe niet met hun privévermogen aansprakelijk zijn voor de schulden van de coöperatie, tenzij een lid uitdrukkelijk garant staat voor een verplichting van de coöperatie. Dit biedt extra bescherming, vooral bij projecten waarbij aanzienlijke investeringen en risico's gemoeid zijn. Voor potentiële leden kan dit deelname aan het project aantrekkelijker maken, omdat hun financiële risico in principe beperkt blijft tot hun inbreng in de coöperatie.

Let wel: een lid dat ook bestuurder is van de coöperatie kan onder bepaalde omstandigheden toch persoonlijk aansprakelijk worden gehouden, bijvoorbeeld bij onbehoorlijk bestuur of wanbeleid.

Toe- en uitreden van leden

Daarnaast biedt de coöperatie flexibiliteit bij de toetreding en uittreding van leden, en kan onderscheid worden gemaakt tussen verschillende soorten leden met bijbehorende rechten. In tegenstelling tot een B.V. is geen notariële levering van aandelen vereist, waardoor toetreding en beëindiging van het lidmaatschap eenvoudiger en sneller verlopen.

Deze flexibiliteit kent echter ook een keerzijde, met name bij de uittreding van leden. Een lid kan te allen tijde het lidmaatschap van de coöperatie beëindigen. In de statuten kunnen voorwaarden en financiële consequenties aan de uittreding worden verbonden, maar deze voorwaarden mogen niet zo ver gaan dat uittreding feitelijk onmogelijk wordt.

Zeggenschap

De zeggenschap in een coöperatie ligt bij de leden, via de ledenvergadering. De besluitvorming geschiedt op democratische wijze, waarbij elk lid volgens de statuten invloed kan uitoefenen op het beleid en de koers van de coöperatie. Doordat

besluiten aan de ledenvergadering moeten worden voorgelegd, kan de besluitvorming traag verlopen, vooral wanneer er sprake is van een grote en diverse groep leden met uiteenlopende belangen. Dit kan de slagkracht van de coöperatie beperken, met name in situaties waarin snel handelen vereist is.

Om in een toekomstige organisatiestructuur efficiënt en snel besluiten te kunnen nemen, kan worden overwogen een ledenraad in te stellen of bepaalde bevoegdheden te mandateren aan het bestuur. Op deze manier kan de besluitvorming worden versneld, terwijl de betrokkenheid van de leden behouden blijft.

Financiering

De leden kunnen kapitaal aan de coöperatie ter beschikking stellen. Bij omvangrijke investeringen is het echter de vraag of de betrokken agrarische ondernemers het benodigde kapitaal volledig kunnen inbrengen. In dat geval zijn externe financiers noodzakelijk. Het aantrekken van externe financiering door de coöperatie is mogelijk, maar kan complex zijn. Externe financiers zullen zekerheid willen voor hun investering en mogelijk een aanzienlijke mate van invloed of zeggenschap in de coöperatie verlangen. Wanneer de coöperatie onvoldoende eigen activa en/of zekerheden kan bieden, wordt vaak gevraagd dat (een deel van) de leden persoonlijk garant staat voor de lening. Dit doorbreekt de bescherming die een coöperatie U.A. normaal gesproken biedt aan haar leden.

B. De coöperatie met deelneming (B.V.)

Een coöperatie kan voor de ontwikkeling en exploitatie van een activiteit één of meerdere B.V.'s oprichten. Idealiter wordt een bedrijf ondergebracht in een (holding) B.V., terwijl de feitelijke exploitatie van het bedrijf plaatsvindt in een afzonderlijke (exploitatie)B.V. De coöperatie fungeert daarbij als aandeelhouder van de holding.

Beperking aansprakelijkheid

Wanneer de coöperatie ervoor kiest om de installatie en de exploitatie onder te brengen in een aparte B.V.-structuur, wordt het risico voor de leden van de coöperatie verder beperkt. Eventuele schuldeisers van een B.V. kunnen zich in beginsel alleen verhalen op het vermogen van de B.V. en niet op het vermogen van de coöperatie of haar leden, tenzij de coöperatie of de leden expliciet garant staan voor bepaalde verplichtingen.

Door deze zogenaamde "ringfencing" van risico's blijven de financiële gevolgen van de exploitatie van de installatie beperkt tot de B.V.'s. De coöperatie treedt in deze structuur op als aandeelhouder van de B.V., waardoor de zeggenschap en belangen van de leden geborgd blijven, terwijl de operationele en financiële risico's van de exploitatie niet direct op de leden drukken.

Toe- en uitreden van aandeelhouders

Bij een B.V. is de toetreding en uitreding van aandeelhouders complexer. Het overdragen van aandelen vereist een notariële akte, waardoor het proces formeler en tijdrovender wordt. Daarnaast kunnen de statuten aanvullende voorwaarden

bevatten die de overdracht van aandelen beperken of aan goedkeuring onderwerpen.

Zeggenschap

De coöperatie hoeft niet persé zelf het bestuur te voeren over de B.V.'s. Het bestuur kan worden ingevuld door andere personen dan het bestuur van de coöperatie, bijvoorbeeld door een apart benoemd managementteam. Hierdoor kan specifieke expertise worden ingebracht voor de exploitatie van een bedrijf, terwijl de coöperatie als aandeelhouder de strategische koers blijft bepalen.

De coöperatie kan met het bestuur van de B.V.'s afspreken dat voor bepaalde bestuursbesluiten vooraf goedkeuring nodig is van de coöperatie. Op deze manier blijft de zeggenschap van de coöperatie (en haar leden) geborgd, terwijl de dagelijkse leiding van de B.V.'s professioneel en slagvaardig worden ingericht.

Externe Financiering

De externe financiering kan op verschillende manieren vorm krijgen. Zo kan dit op de traditionele wijze, bijvoorbeeld via een lening met de activa van de B.V.'s als onderpand. Daarnaast is het mogelijk dat externe financiers participeren door het nemen van een aandelenbelang in één of meerdere B.V.'s. Door aandelen uit te geven, kan kapitaal worden aangetrokken.

Belangrijk is dat hierover goede afspraken worden gemaakt over de zeggenschap, zodat de meerderheid van de zeggenschap over de B.V.'s bij de coöperatie blijft. Op die manier blijft de coöperatie als meerderheidsaandeelhouder de strategische koers bepalen, terwijl externe investeerders economisch kunnen deelnemen aan het project en delen in het rendement.

C. De coöperatie en een STAK

Het is ook mogelijk om een deel van de aandelen in de B.V.'(s) te certificeren en onder te brengen in een stichting administratiekantoor (STAK) voor het aantrekken van externe financieringen. De STAK houdt de aandelen in de B.V. en geeft certificaten uit aan investeerders en andere belanghebbenden. Deze (rechts)personen worden certificaathouders genoemd. Overigens kan in de statuten van de coöperatie de overdracht van het lidmaatschapsrecht (het recht op aandeel in de winst e.d.) van de coöperatie, tegen uitreiking van certificaten via een STAK, mogelijk worden gemaakt.

Toe- en uittreden van certificaathouders

Bij de certificering van aandelen kunnen in de certificeringsvoorwaarden of in de statuten van de STAK specifieke bepalingen worden opgenomen met betrekking tot de overdracht van certificaten door een certificaathouder.

Dit betekent dat de overdraagbaarheid van certificaten kan worden beperkt of onderworpen aan bepaalde goedkeuringen, bijvoorbeeld door te bepalen dat overdracht alleen mogelijk is met toestemming van het bestuur van de STAK of op specifieke tijdstippen.

De overdracht van certificaten kan doorgaans plaatsvinden zonder tussenkomst van een notaris, mits dit uitdrukkelijk in de statuten van de STAK is vastgelegd.

Zeggenschap

De certificaathouders hebben recht op het economische voordeel (zoals dividend), maar geen zeggenschap over de B.V. Dit minimaliseert het risico dat externe partijen ongewenste invloed uitoefenen, terwijl het tegelijkertijd het voordeel biedt dat ook andere belanghebbenden kunnen deelnemen aan het project.

De STAK kent een bestuur, dat op verschillende manieren kan worden samengesteld. De coöperatie kan ervoor kiezen om (een deel van) het bestuur van de STAK te laten invullen door personen die door de coöperatie worden benoemd; dit kan expliciet in de statuten van de STAK worden vastgelegd.

Het bestuur kan ook zo worden ingericht dat eventueel onafhankelijke deskundigen of andere stakeholders daarin kunnen deelnemen.

Financiering

Door certificaten uit te geven, kan een onderneming extern kapitaal aantrekken, zonder dat de betreffende certificaathouder zeggenschap krijgt.

3.3 Fiscale aspecten organisatiestructuren

Conclusie

Het bovenstaande is uitsluitend een algemene beschrijving van enkele organisatiestructuren. Welke ondernemingsvorm het meest geschikt is, hangt af van de specifieke situatie en de wensen van de betrokkenen. De keuze en inrichting van een organisatiestructuur, waarin zowel de belangen van de betrokken ondernemers als de mogelijkheden voor externe financiering en risicobeheersing optimaal worden geborgd, is altijd specifiek voor het betreffende geval. Hierbij dienen onder meer de juridische, fiscale en financiële aspecten zorgvuldig te worden afgewogen, evenals de wensen en belangen van alle betrokken partijen.

In alle gevallen is het van groot belang om afspraken over de organisatiestructuur, financiering en samenwerking duidelijk en uitgebreid vast te leggen in de statuten, administratievoorwaarden en overige overeenkomsten.

A. De coöperatie Vennootschapsbelasting

Een coöperatie is voor de belastingheffing op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (Wet Vpb 1969) een Vpb-plichtig lichaam. Dit betekent dat de coöperatie over het door haar behaalde resultaat vennootschapsbelasting verschuldigd is en jaarlijks aangifte moet doen.

Voor de winstberekening gelden in beginsel de bepalingen van artikel 8 e.v. van de Wet Vpb 1969. In artikel 8 wordt voor de winstbepaling doorgaans teruggesproken op de relevante wetsartikelen in de inkomstenbelasting. De coöperatie kan als ondernemer aanspraak maken op investeringsfaciliteiten, zoals de

kleinschaligheidsinvesteringsaftrek, de milieu-investeringsaftrek en de energie-investeringsaftrek.

De vennootschapsbelasting kent in artikel 9 van de Wet Vpb 1969 een afzonderlijke regeling voor uitdelingen aan haar leden. Dit betreft het resultaat dat aan leden of natuurlijke personen wordt uitgekeerd. In de wet wordt dit nader aangeduid als “verlengstukwinst coöperatie”. Leden die via een B.V. lid zijn, kunnen gebruikmaken van de deelnemingsvrijstelling, waardoor de uitkering uit de coöperatie vrijgesteld blijft. Dit voorkomt dubbele belastingheffing over de winst, aangezien de coöperatie al belasting over het resultaat heeft betaald.

Voor natuurlijke personen/leden vormt een uitkering vanuit de coöperatie winst uit onderneming en moet deze als zodanig worden verantwoord. Dit correspondeert in beginsel met de aftrek van de verlengstukwinst.

De inleg in de coöperatie kan op verschillende manieren plaatsvinden. Leden kunnen hun inleg doen in de vorm van geldleningen, het bijeenbrengen van ledenkapitaal of het betalen van contributies. Daarnaast kunnen betalingen plaatsvinden voor werkzaamheden die de coöperatie in het belang van de leden uitvoert. Het ledenkapitaal wordt aangemerkt als eigen vermogen van de coöperatie en de leden verantwoorden dit in hun ondernemingsbalans. Betalingen voor diensten die de coöperatie in het belang van de leden heeft uitgevoerd, kunnen wél in aftrek worden gebracht, terwijl andere bijdragen aan het ledenkapitaal dat niet zijn.

Omzetbelasting

De coöperatie is voor de omzetbelasting een ondernemer. Over de diensten die de coöperatie verricht met betrekking tot de verwerking van mest, en ook over de afzet van groen gas en renure ten behoeve van leden en derden, is de coöperatie omzetbelasting verschuldigd. Over de uitgaven kan de coöperatie de betaalde omzetbelasting in aftrek brengen. Indien bouwgrond voor een vestigingslocatie voor rekening en risico van de coöperatie wordt gekocht, is de betaalde omzetbelasting in beginsel aftrekbaar.

Overdrachtsbelasting

De coöperatie is bij de levering van onroerende zaken overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij de aankoop van een bouwlocatie kan de coöperatie onder voorwaarden een beroep doen op de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

B. De coöperatie met deelneming (B.V.) vennootschapsbelasting

Een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.) is voor de belastingheffing op basis van de Wet Vpb 1969 een Vpb-plichtig lichaam. Dit betekent dat de B.V. over het door haar behaalde resultaat vennootschapsbelasting verschuldigd is en jaarlijks aangifte moet doen.

Voor de winstberekening gelden in beginsel de bepalingen van artikel 8 e.v. van de Wet Vpb 1969. In artikel 8 wordt voor de winstbepaling doorgaans teruggegrepen op de relevante wetsartikelen in de inkomstenbelasting. De B.V. kan als ondernemer aanspraak maken op investeringsfaciliteiten, zoals de kleinschaligheidsinvesteringsaftrek, de milieu-investeringsaftrek en de energie-investeringsaftrek.

Als aandelen van de B.V. voor meer dan 5% in bezit zijn van de coöperatie, kan bij de uitkering van dividend aan de coöperatie een beroep worden gedaan op de deelnemingsvrijstelling.

Omzetbelasting

De B.V. is voor de omzetbelasting een ondernemer. Over de diensten die de B.V. verricht, is omzetbelasting verschuldigd. Over de uitgaven kan de B.V. de betaalde omzetbelasting in aftrek brengen.

Indien bouwgrond voor rekening en risico van de B.V. wordt gekocht, is de betaalde omzetbelasting in beginsel aftrekbaar, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Overdrachtsbelasting

Een B.V. is bij de levering van onroerende zaken overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij de aankoop van een bouwlocatie kan de B.V. onder voorwaarden een beroep doen op de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

C. De coöperatie en een STAK

Voor de coöperatie in haar hoedanigheid als aandeelhouder blijft de fiscale positie gelijk, zolang er sprake is van een AB-belang. Dit betekent dat de coöperatie minimaal 5% van de aandelen in de B.V. bezit.

De stichting administratiekantoor (STAK) is als houder van de aandelen in fiscaal opzicht in beginsel niet meer dan een doorgeefluik van het dividend aan de certificaathouders. Voor zover een certificaathouder (natuurlijk persoon) meer dan 5% van de certificaten bezit, moet het ontvangen dividend in box 2 worden verantwoord. Als een certificaathouder minder dan 5% van de certificaten bezit, moet de waarde van de certificaten in box 3 worden verantwoord. Voor een B.V. die de certificaten houdt, gelden andere voorwaarden.

4. Stoppende agrarische ondernemer

Een ondernemer van pensioengerechtigde leeftijd bezit 14 hectare landbouwgrond. Hij wil zelf geen werkzaamheden meer verrichten, maar is niet bereid de grond te verkopen. Zijn wens is dat de grond door een andere partij wordt gebruikt, zodat deze kan worden ingezet voor vruchtwisseling en het vergroten van de biodiversiteit in de regio. Daarnaast beschikt hij over bedrijfsgebouwen die hij wil verhuren als caravanstalling.

Deze situatie brengt juridische, fiscale en praktische uitdagingen met zich mee, zoals vraagstukken rondom de Meststoffenwet, fiscale regelingen en het voorkomen van het ontstaan van pachtrechten:

- Aansprakelijkheidskwesties;
- Keuze voor de juiste gebruiksconstructie (pacht, bruikleen, C.V., samenwerking);
- Verhuur van gebouwen;
- Fiscale gevolgen;
- Verplichtingen vanuit de Meststoffenwet en GLB en gevolgen.

Deze casus geeft adviezen over grondgebruik, pacht, aansprakelijkheid, fiscale keuzes en verhuur.

Belangrijke adviezen die aan de ondernemer zijn gegeven:

- *Leg aansprakelijkheid en verzekeringen bij verhuur of grondgebruik altijd vast (vrijwaring, AVB, brandverzekering).*
- *Maak een bewuste keuze voor de juiste grondgebruikconstructie (pacht, geliberaliseerde pacht, bruikleen, C.V.).*
- *Voorkom ongewenste pachtbescherming*
- *Houd rekening met fiscale gevolgen bij staking, zoals afrekenen over stille reserves en toepassing van landbouwvrijstelling.*
- *Overweeg btw-belaste verhuur of pacht wanneer investeringen worden gedaan.*
- *Leg in overeenkomsten altijd vast wie mest registreert en wie GLB-verplichtingen uitvoert.*

4.1 Aansprakelijkheid

Wat is aansprakelijkheid en wat zijn de gevolgen?

Aansprakelijkheid betekent dat een partij juridisch verantwoordelijk is voor schade of nadelige gevolgen die voortkomen uit haar handelen of nalaten. In samenwerkingsvormen zoals bruikleen, pacht en verhuur is het essentieel om deze verantwoordelijkheid expliciet vast te leggen in een overeenkomst. Dit voorkomt onduidelijkheid en conflicten tussen partijen.

De gevolgen van aansprakelijkheid kunnen aanzienlijk zijn. Zo kan een ondernemer geconfronteerd worden met financiële schade, bijvoorbeeld door kosten voor het herstellen van beschadigde grond, gebouwen of installaties. Daarnaast bestaat het risico op milieuschade, wat kan leiden tot verplichtingen om de bodem te saneren wanneer er sprake is van vervuiling of overtreding van milieuwetgeving. Juridische claims zijn eveneens een mogelijk gevolg; bij het niet naleven van relevante wet- en regelgeving kunnen procedures of boetes volgen.

Tot slot spelen verzekeringsaspecten een belangrijke rol: als er onvoldoende of geen passende verzekeringen zijn afgesloten, kan dit resulteren in hoge persoonlijke of zakelijke kosten.

Door aansprakelijkheid goed te regelen, worden risico's beheersbaar en weten alle betrokken partijen waar zij aan toe zijn. Dit draagt bij aan een transparante en duurzame samenwerking.

Bij alle samenwerkingsvormen dient aansprakelijkheid contractueel te worden vastgelegd. Daarbij zijn de volgende onderdelen van belang:

- Om schade aan gebouwen te voorkomen en duidelijkheid te scheppen, is het verstandig een vrijwaringsclausule op te nemen waarin wordt bepaald dat de gebruiker de eigenaar vrijwaart voor schade die ontstaat door het gebruik van het pand. In de overeenkomst moet daarnaast duidelijk worden vastgelegd wie verantwoordelijk is voor de herstelkosten bij eventuele beschadiging van het gebouw.
- Verder dient de gebruiker te worden verplicht een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB) af te sluiten, zodat schade aan derden en aan het gebouw zelf is verzekerd. In bijzondere gevallen, zoals bij de verhuur van gebouwen voor caravanstalling, is het bovendien aan te bevelen om ook een brandverzekering verplicht te stellen.
- Tot slot is het belangrijk om bij aanvang van de samenwerking bewijs van deze verzekeringen op te vragen, zodat kan worden vastgesteld dat alle relevante risico's adequaat zijn afgedekt.

4.2 Keuze voor de juiste grondgebruik overeenkomst

Bij het gebruik van landbouwgrond bestaan verschillende juridische constructies die bepalend zijn voor de rechten en verplichtingen van zowel de eigenaar als de gebruiker. De drie meest voorkomende vormen zijn reguliere pacht, geliberaliseerde pacht en bruikleen. Elke vorm heeft specifieke kenmerken die van invloed zijn op de looptijd, flexibiliteit en mate van juridische bescherming. Het is essentieel deze verschillen goed te begrijpen om een keuze te maken die aansluit bij de doelstellingen van beide partijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat er momenteel een nieuwe Pachtwet ter consultatie ligt, waardoor dit juridische kader in de toekomst kan wijzigen.

Reguliere pacht is op dit moment een optie wanneer continuïteit en langdurige zekerheid voor de pachter gewenst zijn. Deze vorm wordt doorgaans toegepast bij structurele samenwerkingen en investeringen in de grond. Er geldt een minimale looptijd en de pachter verkrijgt vergaande rechten en zeggenschap.

Om die reden is het in veel gevallen verstandiger te kiezen voor geliberaliseerde pacht. Deze vorm kan ook worden aangegaan voor een periode langer dan zes jaar, maar in dat geval wordt de pachtprijs gereguleerd en is toetsing door de Grondkamer verplicht. Daarbij is het van belang dat het risico wordt uitgesloten dat de pachter zich kan beroepen op een voorkeursrecht bij verkoop van de grond.

Wanneer er geen afspraken worden gemaakt en geen tegenprestatie wordt geleverd, kan sprake zijn van bruikleen. Dit is echter een risicovolle constructie. Zodra er wél een vergoeding of andere tegenprestatie wordt overeengekomen, bestaat het risico dat de overeenkomst juridisch als pacht wordt aangemerkt, met alle bijbehorende gevolgen.

Een minder voor de hand liggende, maar duurzame samenwerkingsvorm is die van een commanditaire vennootschap. In deze constructie gaat een potentiële staker een samenwerking aan met een actieve akkerbouwer, waarbij de grond onderdeel wordt van het teeltplan van de akkerbouwer. De grondeigenaar behoudt het eigendom en brengt het "gebruik en genot" van de grond in de vennootschap in.

Daartegenover ontvangt hij een vaste vergoeding per hectare en een winstaandeel. De akkerbouwer is verantwoordelijk voor de bodemkwaliteit, terwijl teeltrotatie centraal wordt georganiseerd. Deze opzet vergroot de kans op het realiseren van langjarige ecologische doelstellingen, met contractuele borging via de beherend vennoot.

Deze samenwerkingsvorm biedt duidelijke voordelen, maar vereist wel het opstellen van goede overeenkomsten en het voeren van een gedegen administratie. Naarmate meerdere potentiële stakeholders deelnemen in de commanditaire vennootschap, neemt de complexiteit aanzienlijk toe. Bij één-op-één-samenwerkingen, of bij een beperkt aantal eigenaren met één beherend vennoot, blijft de structuur overzichtelijk. Wanneer echter meerdere partijen betrokken zijn en

sprake is van een grondpool, wordt het lastiger om heldere afspraken te maken en de naleving daarvan te waarborgen.

Risico van ongewenste pachtbescherming

Als een pachtovereenkomst niet correct is opgesteld of uitgevoerd, kan de pachter wettelijke bescherming krijgen. Dit betekent dat je de grond niet zomaar kunt terugnemen of de overeenkomst beëindigen, waardoor je flexibiliteit en regie verliest. De pachtkamer velt hier over een oordeel. Zij beschermt de pachter waar het gaat om de prijs. Als de prijs te hoog is, wordt deze verlaagd door de Pachtkamer, wat leidt tot lagere inkomsten.

Een pachter kan ook een beroep doen op een voorkeursrecht. Dan heeft hij rechten verkregen bij de verkoop van de grond. Dit beperkt de potentiële staker in de vrijheid om zelf te bepalen aan wie je verkoopt.

4.3 Verhuur van bedrijfsgebouwen voor caravanstalling

Inleiding

Het verhuren van bedrijfsgebouwen voor caravanstalling biedt ondernemers een aantrekkelijke mogelijkheid om leegstaande ruimtes rendabel te benutten. Hoewel deze activiteit op het eerste gezicht eenvoudig lijkt, brengt zij diverse juridische, fiscale en praktische aandachtspunten met zich mee. Een goede voorbereiding is essentieel om risico's te beperken en een veilige, duurzame exploitatie te realiseren.

Juridische aspecten

Bij verhuur van gebouwen voor caravanstalling is het belangrijk om te weten dat dit onder het huurrecht valt en niet onder pacht. Daarnaast speelt het bestemmingsplan een cruciale rol. Caravanstalling wordt vaak gezien als een functiewijziging, waardoor een vergunning of melding via het Omgevingsloket noodzakelijk kan zijn. Het is daarom verstandig om vooraf een vergunningcheck uit te voeren en tijdig contact op te nemen met de gemeente.

Ook brandveiligheidseisen mogen niet worden onderschat: denk aan compartimentering, vluchtwegen en blusvoorzieningen. Tot slot is het raadzaam om verzekeringsvoorwaarden goed te controleren, zodat aansprakelijkheid bij brand, diefstal of schade duidelijk geregeld is.

Contractuele afspraken

Een solide huurovereenkomst vormt de basis voor een goede samenwerking tussen verhuurder en huurder. Hierin moeten duidelijke bepalingen worden opgenomen over aansprakelijkheid, gebruiksregels, toegangstijden en beëindiging van de huur. Het is aan te raden om bijlagen toe te voegen, zoals huisregels, een brandveiligheidsplan, een beveiligingsarrangement en de verzekeringseisen. Deze documenten zorgen voor transparantie en verminderen het risico op misverstanden.

4.4 Fiscale aspecten

Fiscale aandachtspunten verhuur gebouw (caravanstalling)

Bij verhuur van een gebouw kan een overgang naar het privévermogen aan de orde komen. Overbrenging van bedrijfsgebouw met ondergrond van B.V. naar privé is belast (10,4%); Bij verhuur in de vorm van een caravanstalling loop je per definitie tegen de omzetbelasting. Er geldt een duidelijk onderscheid tussen verhuur van een gebouw of verhuur van stallingsplaatsen.

Kale verhuur van onroerend goed is in principe vrijgesteld van btw. Wanneer echter aanvullende diensten worden aangeboden, zoals bewaking, schoonmaak of toegangscontrole, kan er sprake zijn van btw-belaste verhuur. In dat geval is het verstandig om huur en diensten te splitsen of te overwegen om te kiezen voor belaste verhuur, zeker als er veel aftrekbare kosten zijn.

Fiscale aandachtspunten landbouwgrond

De fiscale behandeling van landbouwgrond en bedrijfsgebouwen bij staking of overdracht van een agrarische onderneming is complex en kent ingrijpende gevolgen voor de eigenaar. Verschillende belastingsoorten spelen hierbij een rol: inkomstenbelasting, omzetbelasting (btw), overdrachtsbelasting en erf- of schenkbelasting. De keuzes die een ondernemer maakt – bijvoorbeeld het moment van staking, de wijze van overdracht en het gebruik van vrijstellingen – hebben directe invloed op de uiteindelijke belastingdruk.

Bij staking van de onderneming moet worden afgerekend over stille reserves, terwijl specifieke regelingen zoals de landbouwvrijstelling en de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) mogelijkheden bieden om belastingheffing te beperken. Daarnaast zijn er aandachtspunten bij de overgang van ondernemingsvermogen naar privévermogen, de waardering van grond en gebouwen, en de btw-positie bij verhuur of verpachting. Ook toekomstige ontwikkelingen, zoals de Overbruggingswet voor box 3 en gewijzigde interpretaties van beleggingsvermogen, maken tijdige planning essentieel.

Deze problematiek vraagt om een integrale benadering waarin fiscale, juridische en economische aspecten samenkomen. Een goed doordachte strategie – inclusief taxaties, compartimentering van vrijstellingen en een sluitende dossieropbouw – kan aanzienlijke voordelen opleveren en risico's beperken.

Fiscale gevolgen bij het gebruik geven van grond

Fiscaal gezien ben je een ondernemer zolang je activiteiten een bron van inkomen vormen: er is een reële verwachting van winst bij voortzetting, er is deelname aan het economische verkeer, en je loopt ondernemersrisico.

Bij duurzame verpachting wordt de onderneming gestaakt. Er is dan een bron van inkomen in de vorm van pacht, maar dat is fiscaal rechtelijk een resultaat uit beleggingen en niet langer winst uit onderneming.

Wanneer je stopt met je onderneming, ben je verplicht om fiscaal af te rekenen over de zogenoemde stille reserves. Dit betekent dat je belasting moet betalen over het verschil tussen de boekwaarde van de grond – dus de waarde die in je administratie staat – en de actuele waarde in het economisch verkeer. Er bestaat echter een belangrijke uitzondering: de landbouwvrijstelling. Deze vrijstelling zorgt ervoor dat waardestijgingen van landbouwgrond tijdens het eigen agrarisch gebruik niet worden belast. Let daarbij wel op dat deze regeling niet geldt wanneer de grond uit gebruik wordt gegeven, bijvoorbeeld bij verpachting, of als de bestemming van de grond verandert naar bijvoorbeeld bouwgrond en de waarde daardoor stijgt boven de agrarische waarde. Na het beëindigen van de onderneming valt de grond doorgaans in box 3, wat betekent dat je belasting betaalt over het vermogen. Tot 2028 geldt hiervoor een Overbruggingswet met een tegenbewijsregeling, waarmee je kunt kiezen tussen het door de Belastingdienst berekende fictieve rendement en het daadwerkelijk behaalde rendement. Deze regeling pakt voor verpachte gronden vaak ongunstig uit, omdat de opbrengsten uit pacht doorgaans laag zijn, waardestijgingen worden meegenomen in de belastinggrondslag en je behalve de rente op schulden geen andere kosten mag aftrekken.

Overige belastingen

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd bij de overheveling van grond vanuit de onderneming naar privébezit door een IB-ondernemer. Ook geldt een vrijstelling van overdrachtsbelasting bij verkoop van landbouwgrond aan een landbouwer voor landbouwkundig gebruik of bij de verkoop van natuurgronden.

Met betrekking tot de omzetbelasting (btw) wordt binnen de landbouwsector geadviseerd om te kiezen voor een belaste vorm van verhuur of pacht, aangezien dit doorgaans financieel gunstiger is.

Een belaste vorm van verhuur betekent dat de verhuur van landbouwgrond of bedrijfsgebouwen niet is vrijgesteld van btw, maar juist bewust onder de btw-regeling valt. Dit houdt in dat de verhuurder ervoor kiest om btw te rekenen over de huurprijs aan de huurder. Hierdoor ontstaat het recht op aftrek van voorbelasting: de btw die de verhuurder betaalt op kosten en investeringen mag worden teruggevraagd bij de Belastingdienst. Dit kan financieel aantrekkelijk zijn, vooral bij hoge investeringen of kosten rondom het verhuurde object.

Deze keuze voor belaste verhuur moet schriftelijk worden vastgelegd tussen beide partijen (verhuurder en huurder) en worden gemeld aan de Belastingdienst. Het is belangrijk om dit goed te regelen en hiervoor een adviseur in te schakelen.

4.5 Meststoffenwet en GLB

Volgens de Meststoffenwet zijn agrariërs verplicht om zich strikt te houden aan de gebruiksnormen voor onder andere stikstof en fosfaat, en moeten zij zorgvuldig hun administratie bijhouden, waaronder het registratiesysteem voor de verantwoording van dierlijke mest (rVDM) en de mestboekhouding. Met het afschaffen van de derogatie per 2026 zullen alle bedrijven te maken krijgen met een maximale norm van 170 kilogram stikstof per hectare uit dierlijke mest. Dit betekent dat ondernemers

hun vruchtwisseling en bemestingsruimte opnieuw moeten beoordelen en hun bedrijfsvoering hierop moeten afstemmen, waardoor een goede planning steeds belangrijker wordt.

Wanneer meerdere partijen samenwerken, bijvoorbeeld via pacht, een commanditaire vennootschap of bruikleen, is het essentieel om in het contract nauwkeurig vast te leggen wie verantwoordelijk is voor het bemesten, wie de registratie verzorgt en wie feitelijk de grond gebruikt. De controles van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) en instanties zoals de NVWA en RVO zijn namelijk vooral gericht op het daadwerkelijke gebruik en de toestemming, waardoor heldere afspraken onmisbaar zijn.

Het advies is om in iedere overeenkomst een Mest & Registratie-paragraaf op te nemen: wie is "bedrijf" bij RVO, wie doet rVDM, wie houdt bufferstroken aan, en hoe wordt aan rustgewassen/vanggewassen voldaan (zeker op zand/löss).

Gevolgen bij niet juiste naleving

Als er dierlijke meststoffen, kunstmeststoffen of overige meststoffen zijn aangewend op landbouwgrond waarvoor geen exclusief gebruik is, kan dit leiden tot en overschrijding van gebruiksnormen voor fosfaat en stikstof waaruit vervolgens één of meerdere bestuurlijke boete(s) voortkomen.

De initiële boete is € 7 per kilogram stikstof en € 11 per kilogram fosfaat. Op het moment dat de gebruiker een veehouderij heeft, en als achteraf blijkt dat de landbouwgrond onterecht is meegenomen in de plaatsingsruimte kan dat leiden tot een overtreding van de mestverwerkingsplicht. De bestuurlijke boete hiervoor bedraagt € 11,- per kilogram fosfaat. Aanvullend kan, als de gebruiker een melkveehouder is en ook voldaan moet worden aan de Wet grondgebonden groei melkveehouderij, het zonder toestemming opgeven van landbouwgrond leiden tot een bestuurlijke boete. Ook hiervoor bedraagt de bestuurlijke boete € 11 per kilogram fosfaat.

Landbouwers die landbouwgrond opgeven voor GLB-subsidies zonder dat zij daarvoor een schriftelijke toestemming hebben krijgen daarvoor geen uitbetaling. Wanneer het gaat om een gedeelte van een perceel volgt bij de eerste constatering een waarschuwing en bij de volgende constatering een sanctie (korting) van 5% op de totale aanvraag (subsidiebedrag). Bij een volgende herhaling wordt de sanctie vergroot naar 10% op de totale aanvraag. Wanneer het gaat om gehele percelen waarvoor de schriftelijke toestemming ontbreekt zal dit direct leiden tot een sanctie van 10% op de totale aanvraag.

Bij een tweede of derde constatering wordt de sanctie vergroot naar 20% op de totale aanvraag. De eerste keer een waarschuwing en bij een tweede keer leidt het tot een sanctie.



Wanneer er sprake is van een overtreding van de regels in de Meststoffenwet wordt aanvullend ook een conditionaliteiten korting (basisvoorwaarden) opgelegd op de te ontvangen GLB-subsidies in dat betreffende kalenderjaar. Het kortingspercentage wordt bepaald op basis van de ernst en omvang van de overtreding. Ook wanneer de landbouwer zich niet houdt aan de overige conditionaliteiten (o.a. uitrijden van mest of toepassing gewasbeschermingsmiddelen) kan dat leiden tot een korting op de uitbetaling.