

Vermogensrendementsheffing op particulier verpachte gronden en inbreuk op het eigendomsrecht van art. 1 van het Eerste Protocol EVRM

mr. R.M. van Opstal en R.M.M.J. van den Berg¹

In dit artikel worden de recente ontwikkelingen omtrent de vermogensrendementsheffing en de relatie van deze ontwikkelingen tot verpachte gronden besproken. Verpachte opstallen worden hierbij buiten beschouwing gelaten, omwille van de sterke heterogeniteit in waarde en rendement. In individuele gevallen kan voor deze opstallen eenzelfde lijn worden aangehouden. Advocaat-Generaal Niessen heeft op 4 februari 2016² een vergaande conclusie genomen inzake de vermeende strijdigheid van de vermogensrendementsheffing met art. 1 van het Eerste Protocol Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM). De A-G is van mening dat als de heffing wordt gezien als een netto-vermogensbelasting, deze een confiscatoir karakter krijgt indien de effectieve belastingdruk ten aanzien van de werkelijke inkomsten uit het vermogen meer dan 100% bedraagt. Dan wordt een belastingplichtige gedwongen in te teren op diens vermogen.

Art. 1 van het Eerste Protocol EVRM luidt als volgt:

'Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.'

A-G Niessen zet uiteen dat uit de arresten Gall (EHRM 25 juni 2013, nr. 49570/11), N.K.M. (EHRM 15 mei 2013, nr. 66529/11) en R.Sz. (EHRM 2 juli 2013, nr. 41838/11) volgt dat een samenstel van relevante omstandigheden kan leiden tot de constatering dat er sprake is van een disproportionele inbreuk op (en daarmee van een schending van) het eigendomsrecht. De A-G meent dat de hierboven geschetste willekeur en confiscatoriteit van de heffing, in samenhang beschouwd met de actuele kennis over de onvoorspelbaarheid van macro-economische ontwikkelingen, leiden tot de conclusie dat de (forfaitaire) vermogensrendementsheffing een disproportionele inbreuk maakt op het door art. 1 EP gewaarborgde recht op ongestoord genot van ei-

gendom. De A-G betoogt dat een directe ingreep van de rechter niet direct voor de hand ligt, daar daarbij rechtspolitieke keuzes moeten worden gemaakt die niet aan de rechter zijn. Wel kan de Hoge Raad in de onderhavige zaak zo nodig aankondigen in de toekomst in te grijpen (prospective overruling). In individuele gevallen dient evenwel rechtsherstel te worden geboden indien de heffing hoger is dan de netto-inkomsten.

Naast de strijdigheid met het EVRM in bovengenoemde casus kan een andere strijdigheid gevonden worden op basis van de uitspraken van de Hoge Raad van 3 april 2015³ en 24 april 2015⁴ over de aanvaardbaarheid van het forfaitaire stelsel waarop de vermogensrendementsheffing uit box 3 berust. In deze zaak pakte een combinatie van twee ficties en huurbescherming nogal teleurstellend uit voor de eigenaar van een verhuurde bovenwoning. Door de huurbescherming kon de verhuurder de huurprijs niet aanpassen naar marktconforme prijzen en hij kon ook het huurcontract niet opzeggen. Toch werd er bij het bepalen van zijn belastbaar vermogen door fictieve waardebeoordelingen van een fictief rendement uitgegaan, waardoor de verhuurder meer aan belasting moest betalen dan hij aan huur bin-

1. Robbert van Opstal is advocaat agrarisch recht (rvo@kneppelhout.nl), Reg van den Berg is adviseur Grondzaken & Vastgoed bij Waterschap Brabantse Delta (r.van.den.berg@brabantsedelta.nl).
2. ECLI:NL:PHR:2016:41.

3. ECLI:NL:HR:2015:812.
4. ECLI:NL:HR:2015:1171.

nenkreeg. Hij beriep zich voor de rechter op het argument dat deze situatie voor hem onredelijk uitpakte en het belastingstelsel in strijd is met het recht op eigendom uit het EVRM.⁵ Door onder meer deze zaak laaide de discussie weer op over het hanteren van een wettelijk fictief rendement, terwijl dit rendement door de crisis allang achterhaald is. Vermogens worden hierdoor onredelijk benadeeld, zeker als deze vermogens belegd zijn in (bepaalde typen) onroerend goed. Dit geeft aanleiding om het forfaitaire stelsel onder de loep te nemen en te bezien hoe dit voor (particuliere) verhuurders en verpachters uitpakt.

1. Ontwikkeling vermogensrendementsheffing afgelopen jaren

Allereerst rijst de vraag hoe de vermogensrendementsheffing zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Beantwoording van deze vraag werpt vervolgens de vraag op hoe de vermogensrendementsheffing zich verhoudt tot het forfaitair rendement van verhuurde woningen en verpachte gronden.

2. Vermogensrendementsheffing

Bij de invoering van de vermogensrendementsheffing in 2001 werd gesteld dat een fictief rendement van 4% te laag zou zijn. Er wordt door de rijksbelastingdienst echter tot op heden een fictief rendement van 4% verondersteld op vermogen. Over dit fictieve rendement wordt, bij een vermogen dat hoger is dan de vrijstellingen, 30% belasting betaald. Dat is 30% over 4% rendement, ofwel 1,2% belasting over spaargeld en belegd vermogen. De drempel voor aftrekbare schuld op het vermogen is enigszins verhoogd in de afgelopen 3 jaar. Dit is in de tabel hieronder weergegeven:

| Jaar | Drempel zonder fiscale partner | Drempel met fiscale partner |
|------|--------------------------------|-----------------------------|
| 2016 | EUR 3.000 | EUR 6.000 |
| 2015 | EUR 3.000 | EUR 6.000 |
| 2014 | EUR 2.900 | EUR 5.800 |

Het heffingsvrije vermogen is marginaal veranderd: **Heffingsvrij vermogen 2014 en 2015, spaargeld en vermogen in box 3 van de inkomstenbelasting:**

| Wie | vrijstellingen 2014 | vrijstellingen 2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| Alleenstaande | EUR 21.139 | EUR 21.330 |
| Fiscale partners | EUR 42.278 | EUR 42.660 |
| Recht op AOW met een inkomen tot en met EUR 14.302 (in 2015 EUR 14.431) | EUR 27.984 extra | EUR 28.236 extra |
| Recht op AOW met een inkomen tussen EUR 14.303 en EUR 19.895 (in 2015 20.075 euro) | EUR 13.992 extra | EUR 14.118 extra |
| Recht op AOW met een inkomen vanaf EUR 19.896 (in 2015 EUR 20.075) | EUR 0 extra | EUR 0 extra |

In 2016 verandert dit wederom enigszins: **Heffingsvrij vermogen 2016, spaargeld en vermogen in box 3 van de inkomstenbelasting:**

| Wie | vrijstellingen 2016 |
|------------------|---------------------|
| Alleenstaande | EUR 24.437 |
| Fiscale partners | EUR 48.874 |

Voor de kleinvermogende betekent het jaar 2017 goed nieuws; voor de grootvermogende niet. Er gaat in 2017 gesleuteld worden aan de fictieve rendementsnorm van 4%. Voor kleine vermogens gaat de norm omlaag en voor grote vermogens gaat deze omhoog.

De volgende veranderingen zullen plaatsvinden in 2017:

- Het drempelbedrag gaat omhoog naar EUR 25.000;
- Het percentage fictief rendement waarmee gerekend wordt gaat omlaag van 4% naar 2,9% voor bedragen van EUR 25.000 euro tot EUR 125.000;
 - Het percentage fictief rendement waarmee gerekend wordt gaat omhoog van 4% naar 4,7% voor bedragen van EUR 125.000 tot EUR 1.025.000;
 - Het percentage fictief rendement waarmee gerekend wordt gaat omhoog van 4% naar 5,5% voor bedragen boven EUR 1.025.000 ;

5. Art. 1 Eerste Protocol EVRM.

Dit betreft voorlopige percentages: de nieuwe percentages worden voortaan jaarlijks aangepast door een gemiddelde te nemen van de rentestand van de afgelopen vijf jaar.⁶

3. Forfaitair rendement verhuurde woningen

In de uitspraken van 3 april 2015 en 24 april 2015 heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over de forfaitaire waardering van verhuurde woningen in box 3. De vraag was daarbij of de forfaitaire rendementsheffing in overeenstemming is met het recht op ongestoord genot van eigendom zoals in art. 1 van het Eerste Protocol EVRM neergelegd.

In het arrest van 3 april 2015 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat gelet op de uitgangspunten van de forfaitaire rendementsheffing niet kan worden gezegd dat die heffing elke redelijke grond ontbeert. Gelet op de ruime beoordelingsmarge die de wetgever op het terrein van het belastingrecht toekomt, is dit stelsel volgens de Hoge Raad niet in strijd met art. 1 Eerste Protocol EVRM.⁷ De Hoge Raad merkt hierbij op dat wanneer (een combinatie van) forfaitaire percentages ervoor zorgt dat de waardering van verhuurde woningen meer dan 10% hoger is dan de werkelijke waarde daarvan, de belastingplichtige geconfronteerd wordt met een buitensporig zware last.⁸

De politiek leek aanvankelijk gevoelig voor de maatschappelijke kritiek met betrekking tot de vermogensrendementsheffing. Met de presentatie van het belastingplan 2016 op Prinsjesdag jl. bleek echter dat de vermogensrendementsheffing een progressief karakter krijgt, waarbij de forfaits voor vermogens boven EUR 125.000 verhoogd worden en de discrepantie tussen werkelijkheid en fictie alleen maar groter wordt.

‘Nu het kabinet in de voorgestelde gedifferentieerde vermogensrendementsheffing meer wil aansluiten bij het werkelijke rendement, lijkt de kans dat de vermogensrendementsheffing in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM in beginsel te zijn afgenomen. Omdat het verschil tussen het werkelijke rendement en het forfaitaire rendement lager wordt (zeker over een lange termijn beschouwd) zal daardoor minder snel een buitensporige last bij de belastingplichtige komen te liggen.

Daarbij teken ik gelijk aan dat het ook onder de voorgestelde heffing kan voorkomen dat het werkelijk behaalde rendement substantieel lager is dan het forfaitaire rendement. In dergelijke situaties zou er nog steeds sprake kunnen zijn van een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht van particulieren. On-

der het voorgestelde systeem kan dat zelfs nog prangender naar voren komen dat onder het huidige systeem. Als een belastingplichtige met een vermogen van meer dan € 1.000.000 er om moverende redenen voor kiest zijn vermogen te laten renderen via risicoloze laagrentende spaarrekeningen, dan staat een fictief rendement van 5,5% nog verder van de werkelijkheid dan nu het geval is. Ergo, het valt te verwachten dat zonder aanpassing van het voorgestelde systeem opnieuw procedures gestart zullen worden over de vraag naar de aanvaardbaarheid van de vermogensrendementsheffing in het licht van het EVRM.’⁹

4. Forfaitair rendement verpachte gronden

Particulier verpachte gronden worden fictief gewaardeerd in box 3 Wet IB 2001. Als grondslag voor het rendement geldt de waarde in het economisch verkeer van de verpachte landbouwgrond, verminderd met eventuele schulden die op deze grond rusten. De waarde van de grond wordt in beginsel vastgesteld op basis van de normwaarde die de rijksbelastingdienst hanteert, gebaseerd op gemiddelden zoals in voorgaande jaren vastgesteld door de inmiddels opgeheven Dienst Landelijk Gebied.¹⁰ De rijksbelastingdienst hanteert in box 3 een waardering van 50% van de normwaarde in het economisch verkeer bij langdurige pacht (‘niet eindige pacht’). Verpachte gronden met een eindige pacht worden gewaardeerd volgens een hoger percentage naarmate de (resterende) looptijd korter is.¹¹ Deze normwaarde is overigens een compromisvoorstel, het staat belastingplichtigen vrij een andere waarde te verdedigen. In de praktijk betekent dit overigens niet dat daarmee het fictief rendement wel behaald wordt. Een andere waarde zal namelijk moeten aansluiten bij de waarde in het economisch verkeer, welke in veel gevallen hoger zal liggen dan de voorgestelde normwaarde. Dit leidt tot een hogere heffingsgrondslag en daarmee tot een hogere belastingdruk.

Het is de overheid zelf die de prijs van pacht lager vaststelt dan de marktprijs en maximaliseert tot 2% van de waarde van de grond dan wel tot 110% van de regionorm. Daarom zou het naar de mening van FPG rechtvaardig zijn om de vermogensrendementsheffing op regulier verpachte gronden te laten vervallen, dan wel te halveren.¹²

9. Visie Arjo van Eijdsen (EY) op het in het Belastingplan 2016 voorgestelde herziening van de vermogensrendementsheffing, p. 11.

10. Tabel 1 waardering van verpachte gronden in box 3, p. 4-5.

11. Tabel 2 waardering van verpachte gronden in box 3, p. 6.

12. *Evaluatie pachtrecht 2011*, Federatie Particulier grondbezit, p. 68.

6. Actualiteit Prinsjesdag (Belastingbesluit 2016).

7. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:812 (r.o. 2.3.2).

8. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:812 (r.o. 2.3.8).

Bij geliberaliseerde pacht zijn de prijzen wel marktconform. Men hoeft zich namelijk niet te houden aan de kunstmatig lage pachtprizen van het Pachtprizenbesluit. Dit geldt alleen voor geliberaliseerde pacht voor minder dan 6 jaar. Op geliberaliseerde pachtovereenkomsten langer dan 6 jaar is het pachtprizensysteem wel van toepassing.

De normwaardering van de pachtgronden waar de rijksbelastingdienst vanuit gaat, is het gemiddelde van de gronden in onverpachte staat. De rijksbelastingdienst gaat voor de berekening van het rendement dat een verpachter uit zijn pachtgronden kan halen, uit van de marktconforme prijs van deze gronden. Aan de andere kant verbiedt de wetgever, de verpachter de marktconforme prijs te vragen bij gereguleerde pacht. Dit leidt tot een flinke discrepantie tussen enerzijds een fictief gesteld vermogen van de verpachter en anderzijds een prijzenplafond. Het loslaten van de normwaarde leidt in veel gevallen tot een hogere waarde, nu blijkt dat de waardedruk als gevolg van de pachtovereenkomst kleiner is dan waar de normtabel vanuit gaat.¹³ Daardoor zal de verpachter nooit zijn grond kunnen laten renderen als in de fictie waar de rijksbelastingdienst vanuit gaat.

4.1. Fiscaal verschil tussen fictief en werkelijk rendement

Dan komt de volgende fictie om te hoek kijken. Het vermogen in box 3 wordt belast door 30% afdracht van een fictief rendement van 4% te hanteren, dat is 1,2% van het totale vermogen. Daarbij wordt wel rekening gehouden met het feit dat grond minder waard is zolang er een pachtovereenkomst op rust. Daarom houdt de rijksbelastingdienst ook percentages aan van de normwaarde om het vermogen te waarderen. De wet houdt echter geen rekening met het feit dat het bezit van grond ook kosten meebrengt, zoals afdrachten ten behoeve van het waterschap.

De wetgever gaat uit van een opbrengst van EUR 2.000 per ha bij een waarde van EUR 100.000.¹⁴ Dit is de marktconforme prijs. Uitgaande van reguliere pacht stelt de wetgever dat de belastingdruk niet zo hoog is: de vermogensrendementsheffing is namelijk 1,2% van 50% (laagste normwaarde percentage) van die EUR 100.000. Dat is een belasting van EUR 600 over een opbrengst van EUR 2.000. Dat is 30% vermogensbelasting en dat is een aanvaardbaar percentage. Dit is echter veel te gunstig voorgesteld. Het is namelijk onmogelijk om met de 50% waardevermindering van reguliere pacht een marktconforme opbrengst te behalen, zoals hierboven uiteen is gezet. Een voorstelling van zaken die dichterbij de werkelijkheid zit, komt hieronder aan bod.

Het directe rendement van verpachte gronden wordt bepaald aan de hand van het jaarlijks vast te stellen Pachtnormenbesluit, op basis van het Pachtprizenbesluit 2007, gecorrigeerd met de eigenaarslasten. Voor overeenkomsten afgesloten ná 31 augustus 2007 geldt de regionorm als maximale pachtprijs; voor overeenkomsten aangegaan vóór deze datum geldt een maximale wijziging van de geldende pachtprijs met het zogenaamde veranderpercentage. Met ingang van 1 juli 2011 is hierbij tevens bepaald dat de minimale en maximale pachtprijs tussen 90% en 110% van de regionorm ligt. Naast dit jaarlijks vastgestelde maximale bruto rendement is tevens van belang dat de pachtprijs nooit de grens van 2% van de vrije verkeerswaarde mag overstijgen. De eigenaarslasten bestaan in hoofdlijn uit waterschapslasten, waarvan 50% mag worden doorgerekend aan de pachter en eventuele ruilverkavelingsrente, welke tot een maximaal bedrag van EUR 25,- per hectare mag worden doorgerekend aan de pachter. Daarnaast draagt de eigenaar nog beheerskosten.

Het indirecte rendement wordt berekend aan de hand van de waardestijging van de onroerende zaak, met inachtneming van het feit dat deze zaak verpacht is op basis van een reguliere pachtovereenkomst. De rijksbelastingdienst hanteert bij het berekenen van de waarde van gronden verpacht op basis van een niet-eindigende pachtovereenkomst in beginsel het uitgangspunt dat deze waarde 50% bedraagt van de grondwaarde in het betreffende landbouwgebied. Het indirecte rendement wordt derhalve in beginsel gelijk gesteld aan het verschil tussen 50% van de waarde in het huidige belastingjaar en 50% van de waarde in het voorgaande belastingjaar. Indien de normwaarden worden losgelaten, sluit men aan bij de waarde in het economisch verkeer conform art. 5.19 Wet IB 2001. Het indirecte rendement bestaat dan uit het verschil tussen de waarde in het economisch verkeer van het huidige belastingjaar, minus diezelfde waarde uit het voorgaande belastingjaar. Het is overigens niet zo dat het indirecte rendement relevant is voor de vermogensrendementsheffing, deze ziet namelijk enkel op het inkomen gegenereerd uit het vermogen en niet op de intrinsieke vermogensgroei. Het indirecte rendement is echter wel relevant voor het totaal rendement van de particuliere grondeigenaar.

Voor een stuk grond met een normwaarde van EUR 60.000 per hectare dat voor onbepaalde tijd (dus regulier) wordt verpacht kan de onderstaande rekensom gemaakt worden¹⁵:

Een eenvoudige rekensom:

- pachtopbrengst: 650
- af: waterschap 50
- resultaat 600
- afwaardering grond (30.000)
- waarde in box 3 (50% van de vrije waarde)

13. Prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden, maart 2015, LEI Wageningen UR, H.J. Silvis & M.J. Voskuilen, <http://www.asrvastgoedvermogensbeheer.nl/landelijk/grondprizen/>.

14. *Evaluatie pachtrecht 2011*, Federatie Particulier grondbezit, p. 69.

15. *Evaluatie pachtregelgeving maart 2014*, prof. mr. D.W. Bruil, p. 20.

- af: vermogensrendementsheffing (1,2% x waarde box 3) 360
- resultaat 240

Bruil merkt op dat veel verpachters dat niet genoeg vinden.¹⁶ Dergelijke rekensommen voor geliberaliseerd verpachten en erfpacht laten andere cijfers zien:

Geliberaliseerde pacht:

- pachtopbrengst 1.200
- af: waterschap 50
- resultaat 1.150
- afwaardering grond (zeer beperkt)
- waarde in box 3 (97,50% van de vrije waarde)
- af: vermogensrendementsheffing (1,2% x waarde box 3) 702
- resultaat na belasting 448

Dat is een belasting van 59% van de pachtopbrengst en een percentage van 61% van het bedrag na aftrek van de kosten. Ook voor dit rekenmodel geldt dat men uiteindelijk maar 37% overhoudt van de pachtopbrengst na afdracht van de kosten en de belastingen. Voor geliberaliseerde pacht geldt wel dat het uiteindelijke bedrag bijna twee keer zo hoog ligt als bij reguliere pacht, maar percentageel gezien is het resultaat uit verpachte grond heel klein in relatie met de waarde van de grond.

Het probleem zit in drie redeneringen. De wetgever gaat bij zijn berekeningen uit van:

- ten eerste een maximale opbrengst;
- ten tweede een maximale vermindering van de normwaarde (50%) en
- ten derde een fictief rendement van 4%.

Een marktconforme en dus maximale opbrengst kan niet tegelijk met een maximale waardevermindering voorkomen. De beide voordelen uit reguliere en liberale pacht kunnen nu eenmaal niet gecombineerd worden. Deze voorstelling van zaken is dus louter fictief. Daarnaast is een verondersteld rendement op pachtgronden van 4% eveneens fictief.

Vanuit grondbezitters komen geluiden dat het huidige pachtsysteem niet rechtvaardig is. Met bovenstaande rekenvoorbeelden in de hand kan daar begrip voor worden opgebracht. De Federatie van Particuliere Grondbezitters is dan ook van mening dat de vermogensrendementsheffing op regulier verpachte grond afgeschaft of anderszins gehalveerd moet worden. In het licht van hun bijzondere betekenis zou het verdedigbaar kunnen zijn verpachte landbouwgronden onbelast te laten (vgl. fiscale faciliteiten als NSW of de vrijstelling voor bos- en natuurterreinen). Regulier verpachten is namelijk zo onaantrekkelijk geworden dat vrijgekomen gronden zelden nog regulier verpacht worden. Uit de grafiek die geschetst wordt door de FPG blijkt dat geliberaliseerde pacht qua oppervlakte de reguliere

pacht overstijgt.¹⁷ Dat brengt wel de nodige zorgen mee.

Een 'verstarde' landbouwstructuur met pachters die geen op de toekomst gerichte bedrijven meer (willen) exploiteren en lang op de grond blijven zitten is het gevolg; dit blokkeert de ontwikkelingsmogelijkheden. Aan de vraag van jonge boeren en bedrijfsuitbreiders naar grond kan niet worden voldaan. Dat is niet in het belang van de landbouw.¹⁸

4.2. Betekenis veranderingen vermogensrendementsheffing box 3 voor pacht

Omdat de forfaitaire heffingen over verpachte gronden aan de vermogensrendementsheffingen uit box 3 zijn gekoppeld, zullen de wijzigingen in box 3 ook van invloed zijn op de hoogte van de belasting die grondbezitters zullen moeten betalen. Zoals hierboven al vermeld, zal het percentage fictief rendement veranderen. Het fictieve rendement zal dalen van 4% naar 2,9% voor de bezitters van kleine vermogens. Grootvermogens zullen relatief meer betalen. De percentages gaan dan juist omhoog van 4% naar 4,7% respectievelijk 5,5%. Voor grondbezitters is dit slecht nieuws. De rendementspercentages voor grote vermogens zijn verhoogd door de wetgever vanwege de aanname dat bezitters van grote vermogens meer rendement zullen behalen uit beleggingen. Naarmate het vermogen groter is, zal het vermogen voor een groter gedeelte uit beleggingen bestaan. Omdat het gemiddelde rendement (volgens het kabinet) bij beleggingen hoger is dan bij spaargeld, stijgt het gemiddelde rendement naarmate het vermogen groter is. Naast de differentiatie van de rendementspercentages, is er nog een verandering te vinden in het nieuwe stelsel. De rendementspercentages zullen elk jaar aangepast worden aan de hand van een gemiddelde van de voorgaande vijf jaar. Daarbij wordt voor spaargeld een ander rendement gehanteerd dan voor beleggingen.¹⁹

Omdat grondbezitters al vrij snel een groot vermogen hebben lijkt het nieuwe stelsel erg onevenwichtig uit te pakken, zeker voor grootgrondbezitters. Deze regeling wijkt voor grondbezitters nog meer af van reële rendementen dan nu al het geval is. Het hogere fictief rendement staat lijnrecht tegenover het lage rendement dat doorgaans wordt gehaald op verpachte cultuurgronden. Voor grondbezitters zal de vermogensrendementsheffing stijgen van 1,2% naar 1,41% in een groot aantal gevallen. Voor

16. *Evaluatie pachtregelgeving maart 2014*, prof. mr. D.W. Bruil, p. 20.

17. *De kracht van pacht*, Federatie Particulier Grondbezit, p. 6.

18. *De kracht van pacht*, Federatie Particulier Grondbezit, p. 9.

19. Zie het commentaar op de herziening van box 3 van Deloitte in internetartikel: http://www2.deloitte.com/nl/nl/pages/tax/articles/belastingplan-2016-herziening-box-3.html?Id=nl:2em:3cc:4d-com_share:5awa:6dcom:tax.

grondbezitters met een significant vermogen loopt dit op naar 1,65%. Het mag duidelijk zijn dat dit een lastenverzwaring mee zal brengen. Een belastingdeskundige schetste met een rekenvoorbeeld dat dit zou leiden tot een lastverzwaring van ruwweg 10%.²⁰ Deloitte schat in dat met name spaarders met een groot vermogen die niet beleggen zich vermoedelijk zullen gaan verzetten tegen de heffing, met name op de grond dat in die gevallen structureel te veel inkomen in aanmerking wordt genomen en dit in strijd is met het recht op eigendom zoals opgenomen in het EVRM.

5. Conclusie

In het verleden is reeds veelvuldig de vraag gesteld of de vermogensrendementsheffing voor verpachte gronden met een forfaitair rendement van 4% niet aan de hoge kant is. De regering stelt echter tot dusverre dat een verhoudingsgewijs laag rendement zich vertaalt in een lagere waarde in het economische verkeer. In 2001 is door het Tweede Kamerlid Reitsma een (verworpen) amendement ingediend om landbouwgronden vrij te stellen van de forfaitaire rendementsheffing.²¹ De forfaits van de Wet IB blijven echter onaantastbaar, tot nu.

Na de door ons toegejuichte conclusie van A-G Niesen is het nu wachten op het arrest van de Hoge Raad. Daarnaast heeft de staatssecretaris aangekondigd dat hij in het kader van het belastingplan 2017 zal kijken naar mogelijkheden om box 3 te verschuiven naar heffing over het werkelijk behaalde rendement.²² Hiermee zou hij naast particuliere grondeigenaren ook de in het nauw gedreven spaarders tegemoet kunnen komen. Deze betalen immers ook een vermogensrendementsheffing die het daadwerkelijke rendement overstijgt.

De vermogensrendementsheffing kan tot strijd met art. 1 Eerste Protocol EVRM leiden. Sleutelen aan de heffingsgrondslag leidt niet per definitie tot herstel van het 'fair balance' principe, in tegendeel. Als men namelijk de forfaitaire heffingsgrondslag van verpachte gronden loslaat en terugvalt op de waarde in het economisch verkeer conform art. 5.19 Wet IB 2001, zal waarschijnlijk sprake zijn van een hogere heffingsgrondslag²³ en daarmee een hogere vermogensrendementsheffing. Het aanpassen van het forfaitaire rendementspercentage van 4% lijkt in deze gevallen de enige optie.

De voorgestelde herziening van de forfaitaire percentages betekent in veel gevallen een hoger forfaitair percentage, waardoor de 'fair balance' nog verder verstoord wordt. Het apart categoriseren van vermogens belegd in verpachte gronden, met een bijbehorend forfaitair percentage dat recht doet aan het 'fair balance' principe, zou een oplossing kunnen zijn. Daarbij zij opgemerkt dat dit type vermogensbestanddeel haar eigen karakter en dynamiek kent. Deze wijkt af van andere vermogensbestanddelen als bijvoorbeeld verhuurde woningen of verhuurde winkelpanden. Het apart categoriseren zou particuliere grondeigenaren daarnaast kunnen motiveren om nieuwe reguliere pachtovereenkomsten aan te gaan.

20. Bert van den Kerkhof van ABAB Accountants en Adviseurs in een internetartikel van Boerenbusiness: <http://www.boerenbusiness.nl/grondmarkt/artikel/10865779/grondbezitters-de-klos-bij-plan-rendementsheffing>.

21. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26767, nr. 36.

22. Brief staatssecretaris aan Tweede Kamer d.d. 04-03-2016, 'reactie advies AG inzake vermogensrendementsheffing'.

23. Prijsontwikkeling van regulier verpachte gronden, maart 2015, LEI Wageningen UR, H.J. Silvis & M.J. Voskuilen, <http://www.asrvastgoedvermogensbeheer.nl/landelijk/grondprijzen/>.