

Kavelruil

Inleiding

Kavelruil is een landinrichtingsinstrument om, op basis van vrijwilligheid, snel en gemakkelijk tot een betere verkaveling te kunnen komen, waardoor landbouwers efficiënter en effectiever kunnen werken. Dit in tegenstelling tot de verplichte, trage en bureaucratische wettelijke herverkaveling (voorheen: ruilverkaveling).

Doel van kavelruil

Het doel van kavelruil is om de landbouwstructuur te verbeteren, waardoor landbouwers efficiënter en effectiever kunnen werken. Dit komt weer ten goede aan de ontwikkeling van het landelijk gebied in het algemeen. Praktisch gezien komt dit neer op bijvoorbeeld percelen dichterbij de bedrijfsgebouwen, concentratie van percelen of vergroting van een huiskavel. Ook instanties als waterschappen, natuurbeschermingsorganisaties en overheden kunnen meedoen aan een kavelruilproject. Op deze manier kunnen naast landbouwdoelstellingen ook recreatieve- of natuurdoelstellingen worden gerealiseerd. Uiteindelijk gaat het om een verbetering van de inrichting van het landelijk gebied als geheel.

Wat zijn de voordelen van kavelruil?

- verbetering van de verkaveling
- vergroting van de huiskavel
- concentratie van percelen
- percelen dichterbij de bedrijfsgebouwen
- besparing van tijd
- besparing van geld
- lagere machinekosten per ha (minder machines, minder onderhoud en minder slijtage)
- betere benutting van de bedrijfsgebouwen
- minder algemene kosten voor bijvoorbeeld slootonderhoud en bodemonderzoek
- hogere opbrengsten
- minder verliezen als gevolg van grotere percelen door slagvaardiger en efficiënter werken
- vergroting verkeersveiligheid
- ontlasting van drukke wegen en dorpen
- minder belasting van het milieu door reductie uitlaatgassen als gevolg van afstandsverkorting

Lage kosten van de kavelruil en fiscaal voordeel

Kavelruil levert, naast de snelheid en effectiviteit, ook belangrijke financiële en fiscale voordelen op voor de deelnemers. Zo worden, indien een kavelruil door de betreffende provincie waarbinnen de te ruilen gronden gelegen zijn wordt goedgekeurd, de transactiekosten (notaris- en kadasterkosten) volledig of grotendeels gesubsidieerd (dit verschilt per provincie). In diverse provincies is, als gevolg van de doorgevoerde bezuinigingen op onder meer de natuurontwikkeling, er minder of geen geld beschikbaar voor subsidiëring van kavelruil.

Afhankelijk van de omvang en opzet van de kavelruil is er ook subsidie mogelijk voor kavelaanvaardingswerken of voor de kosten van de kavelruilcoördinator (dit verschilt per provincie en gebied).

Tenslotte geldt er voor de door de deelnemers via de kavelruil verkregen gronden een vrijstelling van overdrachtsbelasting, zodat de kavelruil fiscaal 'geruisloos' verloopt. Afhankelijk van de concrete feiten en omstandigheden is het zelfs mogelijk om een agrarische bedrijfswoning via de kavelruil vrij van overdrachtsbelasting over te dragen. Ook een complete bedrijfsverplaatsing via kavelruil behoort tot mogelijkheden.

De belastingdienst kijkt bij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting (een vrijstelling die overigens onvoorwaardelijk is: er is geen volgtermijn of iets dergelijks) enkel of aan de hierna te bespreken voorwaarden voldaan is. Als dat zo is, heb je de fiscale vrijstelling binnen. Van een zelfstandige fiscale beoordeling van de kavelruil is dus geen sprake.

Voorwaarden kavelruil

Om een 'gewone' ruiling van gronden aan te kunnen merken als een kavelruil moet voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:

- a. er dienen drie of meer partijen (eigenaren) te zijn die zich (middels een in de openbare registers in te schrijven overeenkomst) verbinden;
- b. om bepaalde, hun toebehorende onroerende zaken samen te voegen;
- c. de gegeven massa op een bepaalde wijze te verkavelen (ruilen);
- d. en onder elkaar bij notariële akte te verdelen.

Uit deze voorwaarden blijkt onder meer dat er *minimaal drie partijen* bij de kavelruil betrokken moeten zijn. Vervolgens is duidelijk dat er in elke kavelruil ook daadwerkelijk 'geruild' dient te worden. Hierbij is het ook mogelijk om als partij tot een kavelruilovereenkomst toe te treden met als doel om tegen inbreng van een geldsom één of meer kavels of, net andersom, tegen inbreng van kavels een geldsom toebedeeld te krijgen. Strikt genomen is de kavelruilovereenkomst ten aanzien van deze partij gewoon een koop of verkoop. Toch zijn op deze partij de wettelijke bepalingen van de kavelruil wel van toepassing. Wil de kavelruil voldoen aan de wettelijke eisen, dan moeten er minimaal twee ruilende partijen zijn. Een niet-ruilende partij kan dus pas toetreden tot de kavelruil als er al twee ruilende partijen aanwezig zijn. Bij een kavelruil tussen drie partijen is het dus voldoende dat slechts twee van de drie inbrengers ook toegedeeld krijgen uit de kavelruil. Zie ook de hierna opgenomen ruilschema's voor een nadere verduidelijking.

Onder de tot 2007 geldende wettelijke regeling van de kavelruil gold overigens het adagium dat een toetredster alleen mocht handelen met een ruiler. Toetreden tot een kavelruil door aan te haken bij een niet-ruilende partij was dus niet mogelijk. Men kan zich onder de huidige regeling echter afvragen of dat adagium sinds de nieuwe wettelijke regeling nog voluit van toepassing is.

Uit recente (mondelinge) uitspraken van de belastingdienst Randmeren blijkt dat de fiscus toetreding tot een toetreder gewoon accepteert, ook als de eerste toetreder daar geen ruiler door wordt. De fiscus is dus erg soepel op dit gebied.

Verder moet er sprake zijn van samenvoeging van 'onroerende zaken'. Aangezien in de wettelijke regeling de term 'onroerende zaken' niet nader is ingevuld, moet worden uitgegaan van de algemene definitie uit het Burgerlijk Wetboek, die onder 'onroerende zaken' tevens opstallen verstaat. Opstallen kunnen dus, met inachtneming van de hierna te bespreken beperkende voorwaarden, gewoon in een kavelruil worden meegenomen.

Per 1-1-2010 zijn in een besluit een aantal soorten onroerende zaken opgesomd die niet in een kavelruil kunnen worden opgenomen. Het om de volgende soorten onroerende zaken:

- a. kavels die deel uitmaken van de bebouwde kom;
- b. kavels die deel uitmaken van een ruimtelijk aaneengesloten of functioneel verbonden samenstel van kavels dat:
 1. in gebruik is voor woningbouw, daaronder begrepen recreatiewoningen, of de huisvesting van bedrijven met een niet-agrarische bestemming;
 2. voor een dergelijk gebruik is bestemd ingevolge plannen of besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening;
 3. daarvoor zal worden bestemd blijkens bekendgemaakte ontwerpen voor dergelijke plannen of besluiten;
- c. kavels waar ontgronding plaatsvindt, tenzij daaraan overeenkomstig de voorwaarden die het bevoegd gezag heeft verbonden aan de vergunning tot ontgronding na de ontgronding de bestemming landbouw of ontwikkeling van natuur of kleinschalige recreatie wordt gegeven; of
- d. de beperkte rechten met betrekking tot de kavels, bedoeld in de onderdelen a tot en met c.

Ten aanzien van de onder b genoemde categorie moet worden opgemerkt dat gesproken wordt van kavels die deel uitmaken van een 'ruimtelijk aaneengesloten of functioneel verbonden samenstel van kavels'. Losse, op zich staande kavels en de zich daarop bevindende opstallen vallen dus niet onder deze omschrijving. De Minister heeft dit tijdens de parlementaire behandeling expliciet benadrukt. Volgens de Minister moet hierbij gedacht worden aan loonwerkbedrijven, maneges, de niet-agrarische neventakken van een agrarisch bedrijf (zoals

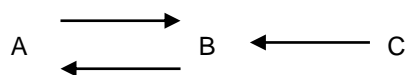
een zorgboerderij, klompenmakerij e.d.) en aan losse burgerwoningen met cultuurgrond of een woning die tot een landbouwbedrijf heeft behoord, maar niet meer als agrarische woning in gebruik is.

Onroerende zaken die niet in een van de hiervoor genoemde categorieën vallen, kunnen worden opgenomen in een kavelruil. Wel moet dan uiteraard ook aan de overige voorwaarden voor kavelruil (zie hierboven) zijn voldaan.

Praktische toepassing kavelruil

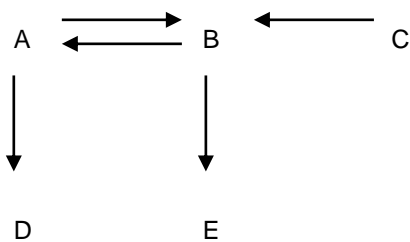
Hieronder volgen een aantal fictieve ruilschema's met daarbij een toelichting waarom ze wel of kwalificeren als kavelruil. Bij de toelichting wordt meerdere malen over ruiler gesproken. Dit is een partij die zowel grond ontvangt en afstaat binnen één kavelruil.

Ruilschema

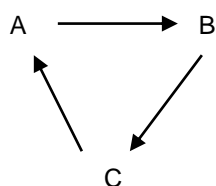


Toelichting

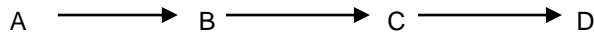
Dit is de minimale kavelruil waarbij partijen A en B ruilen en C partij grond inlevert tegen een geldbedrag. Hoewel er geen drie partijen zijn die alle drie individueel grond inbrengen en terugkrijgen, kwalificeert deze ruiling wel als kavelruil, aangezien C de niet-ruilende partij is, die toetreedt tot de kavelruil waarbij er al twee ruilende partijen aanwezig zijn.



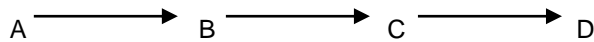
De minimale kavelruil mag uitgebreid worden met verkopen aan partijen D en E omdat de gronden van ruilers (A en B) komen. C mag geen grond aan D of E C geen ruiler is.



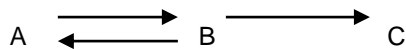
Drie deelnemende partijen die allen ruiler zijn. Deze ruiling kwalificeert als kavelruil.



Vier deelnemende partijen waarvan B en C ruiler zijn. De levering van A en verkoop aan D zijn gelinkt aan een ruiler en zijn dus toegestaan.



Volgens het oude adagium dat een toetreders alleen mag handelen met een ruiler, zou de transactie D-E niet kunnen. Men kan zich onder de huidige regeling echter afvragen of dat adagium nog voluit van toepassing is. Uit recente (mondelinge) uitspraken van de belastingdienst Randmeren blijkt dat de fiscus toetreding tot een toetreders gewoon accepteert, ook als de eerste toetreders (D) daar geen ruiler door wordt. De fiscus is dus erg soepel op dit gebied.



Volgens de toetredersregeling mag C ook toegedeeld krijgen tegen betaling van een geldsom. Alleen is niet voldaan aan het minimumvereiste dat bij overeenkomsten waarbij niet meer dan 3 partijen zijn, alle 3 partijen moeten inbrengen. In deze variant zijn er slechts 2 inbrengers (A en B). Deze variatie op de minimale kavelruil uit situatie 1 voldoet dus niet.

Conclusie

Op het gebied van kavelruil liggen voor de agrarische klanten van een agri-notaris veel kansen. Maar ook voor particuliere klanten, woonachtig in het buitengebied, kan kavelruil een interessante optie zijn. De agri-notaris kan worden ingeschakeld voor het opzetten, beoordelen en begeleiden van een kavelruilproject. Daarnaast kan (in de voorfase) onderzoek worden gedaan naar de juridische en fiscale mogelijkheden voor een kavelruil in voorkomende gevallen. Ook kunnen de diverse door partijen opgezette ruilschema's worden beoordeeld en kan aldus bekeken worden of de voorgenomen ruiling kwalificeert als kavelruil.