



Hof Arnhem-Leeuwarden 2 mei 2023: de niet-ingeschreven kavelruilovereenkomst

Vrijdag 12 mei jl. werd een voor de toepassing van het instrument kavelruil belangrijke uitspraak gepubliceerd. (ECLI:NL:GHARL:2023:3931). Het betrof het hoger beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2022:53) van 10 januari 2022. In deze - mooie - uitspraak werd onder meer de (door mij al jaren bepleite) materiële toets van het criterium 'bebouwde kom' uit art. 31a Bilg in rechte bevestigd. Het credo: 'daar waar het bebouwde kombord staat, eindigt de toepassing van de kavelruil', een standpunt dat de fiscus nogal eens innam, werd hier in duidelijke bewoordingen van tafel geveegd. Eindelijk rust in de (agrarische) tent.

Het door de fiscus ingestelde hoger beroep bracht - tot verrassing van velen - helaas geen spannend vervolg op deze (en andere) interessante inhoudelijke gedachtenvormingen rondom de kavelruil. Het Hof kwam namelijk niet aan verdere inhoudelijke behandeling toe, doordat een formeel punt werd toegevoegd aan de bestaande fiscale argumentatie: de kavelruilovereenkomst (art. 85 lid 1 Wilg) bleek niet ingeschreven te zijn in de openbare registers. Een in het (agrarische) notariaat niet ongebruikelijke werkwijze: vooral wanneer de periode tussen de overeenkomst en akte van kavelruil kort is, pleegt men (omdat de inschrijving civielrechtelijk niet-constitutief is) de overeenkomst niet in te schrijven. Op de niet-inschrijving van de overeenkomst staat privaatrechtelijk geen enkele sanctie. Toch oordeelde het Hof, tot verrassing van velen, dat een niet-ingeschreven kavelruilovereenkomst toch de toegang tot de vrijstelling van overdrachtsbelasting van art. 15 lid 1 sub I WBR blokkeert. Einde discussie. We zullen, door dit formele en uitsluitend fiscaal ingestoken standpunt, dus (nog) niet weten waar de grenzen van de bebouwde kom liggen voor de toepassing van kavelruil. Het inschrijvings-argument heeft helaas een voortijdig en onverwacht einde gemaakt aan alle andere (inhoudelijke) openstaande twistpunten en heeft het notariaat opgezadeld met grote (fiscale) onzekerheid.

Het oordeel van het Hof, dat bij veel (agro-)notarissen tot de nodige onrust leidt, acht ik onjuist. Het Hof trekt (m.i. ten onrechte) een harde lijn tussen civiel en fiscaal recht. Het Hof overweegt namelijk uitdrukkelijk dat het, voor de fiscale beoordeling, niet relevant is of de overeenkomst civielrechtelijk gewoon in orde is. Juist op dat punt heb ik zo mijn vraagtekens. Uit de brief van Cees Veerman, destijds Minister van LNV, van 8-9-2006 (Kamerstukken II, 2005/2006, 305909, nr. 21) blijkt immers het volgende: als het civielrechtelijk een kavelruil is, dan is de fiscale vrijstelling van toepassing. Duidelijke taal. De uitspraak van het Hof is hiermee in strijd, want als een niet-ingeschreven ruilovereenkomst civielrechtelijk kwalificeert als een kavelruil, dan is toch ook in die situatie de fiscale vrijstelling gewoon van toepassing? Civiel in orde is immers fiscaal in orde. De brief van Veerman uit 2006 is ook in 2023 nog gewoon onderdeel van de (fiscale) wetshistorie van de Wilg. Aan dit gegeven lijkt het Hof op 2 mei jl. voorbij te zijn gaan.

Wordt dus (hopelijk) vervolgd in cassatie!

prof. mr. J.W.A. (Jeroen) Rheinfield