

De Hoge Raad spreekt: zonder inschrijving toch geen vrijstelling

De dag die je wist dat zou komen: vrijdag 11 oktober 2024 gaat de (agrarische) boeken in als de dag van het Kavelruil-arrest (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2024:1424>). Helaas heeft deze dag geen feestelijk agro-fiscaal tintje gekregen in de vorm van een bevestiging van de in de (notariële) praktijk breed gedeelde opvatting dat de inschrijving van de kavelruilovereenkomst onder het regime van de Wilg (slechts) een keuzemogelijkheid was. De keuze voor inschrijving zorgde, net als nu in art. 12.45 Omgevingswet beschreven, immers voor een mooi extraatje in de vorm van bescherming tegen tussentijdse doorverkoop aan derden en bescherming tegen onbevoegdheid. En als je dit extraatje niet wenste, dan schreef je de overeenkomst niet in. Simpel, zou je zeggen.

Hoewel de Hoge Raad in r.o. 4.2.2 ook met zoveel woorden erkent dat dat het inschrijvingsvereiste in artikel 85 van de Wilg in minder dwingende bewoordingen is weergegeven dan voorheen in artikel 119 van de Landinrichtingswet en thans in artikel 12.44 van de Omgevingswet, is de (teleurstellende) eindconclusie in het arrest toch dat zonder inschrijving van de overeenkomst (bij nader inzien) geen recht bestaat op de fiscale vrijstelling van overdrachtsbelasting. Elke kavelruil waarbij, vaak om praktische redenen, deze inschrijvingsstap is overgeslagen, loopt hiermee alsnog een fiscaal risico.

Het is nu de grote (fiscale) vraag hoe de fiscus zal reageren en acteren op deze 'overwinning' in het toch al fiscaal beladen kavelruildossier? Zullen er naheffingen plaats gaan vinden, net als destijds in 2014, toen de goedkeuring van DLG voor kavelruilen ineens door een fiscaal besluitje (MvF 12-11-2014, CPP2004/1679M) als 'indicatief' voor de kavelruilvrijstelling werd bestempeld? De tijd zal het moeten leren. Dat dit inschrijvingsargument, door de Belastingdienst pas bij het Hof ingezet als fiscale bliksemafleider voor een juridisch interessante discussie over de reikwijdte van het begrip 'bebouwde kom' onder art. 31a Bilg (oud), nu gehoor vindt bij ons hoogste rechtscollege in een nogal 'kort door de bocht' aandoend arrest, is een uitkomst die te verwachten viel, maar die - vooral in wetenschappelijke zin - niet overtuigt. Om in voetbaltermen te spreken: een gestolen overwinning. De al eerder waargenomen donkere wolken boven de kavelruil lijken zich steeds verder samen te pakken.

Toch houd ik mij, in deze donkere tijden voor het instrument, vast aan de tekst uit het lied van de Groningse zanger Ede Staal uit 1984: 't Het nog nooit, nog nooit zo donker west, of 't wer altied wel weer licht'.

Lang leve de kavelruil!