



Sloopkosten: een kostenpost of een investering?

31 oktober 2011

Twee jaar geleden heb ik mijn tuindersbedrijf – een amarylliskwekerij – verkocht. De koper is op mijn kavel tuinland een nieuw glastuinbouwbedrijf gestart. Bij de verkoop zijn we overeengekomen dat ik een bouwrijpe kavel zou leveren, en dat de glasopstanden, installaties, silo's, funderingen, stoomdrainage en dergelijke voor mijn rekening moesten worden afgebroken en verwijderd. Dat is allemaal conform de gemaakte afspraken gebeurd. Ik heb de sloopkosten (inclusief de resterende boekwaarde van de gesloopte glasopstanden) ten laste van de jaarwinst gebracht, en voor de boekwinst op het tuinland de landbouvvrijstelling geclaimd. De inspecteur is akkoord met die vrijstelling, maar hij schrapt de aftrek van de sloopkosten. Hij stelt dat die kosten toegerekend moeten worden aan (de boekwaarde van) de grond, en zo in mindering moeten komen op de vrijgestelde boekwinst op de tuinbouwgrond. Wat denkt u daarvan?

Antwoord

Ik denk dat de inspecteur het bij het rechte eind heeft. De landbouvvrijstelling ziet op voordelen uit een landbouwbedrijf ter zake van de waardeveranderingen van gronden, daaronder begrepen de ondergrond van gebouwen. De vrijstelling is beperkt tot waardeveranderingen die zijn toe te rekenen 'aan de ontwikkeling van de waarde in het economische verkeer bij voortzetting van de aanwending van de grond in het kader van een landbouwbedrijf'. Voorts mag de waardeverandering niet zijn ontstaan in de uitoefening van het bedrijf.

Om de vrijgestelde winst vast te stellen moet bij vervreemding van de landbouwgrond de opbrengst gesteld worden op het nettobedrag, na aftrek van alle op de verkoop vallende kosten. Op dat nettobedrag moet de boekwaarde van de landbouwgrond in aftrek komen.

En daar gaat het mis voor u. U heeft kosten moeten maken om die grond in de staat te brengen waarin de koper die van u wilde afnemen. U heeft zich contractueel verplicht om die kosten voor uw rekening te nemen (en die als een goed koopman doorberekend in de vraagprijs van het perceel tuinbouwgrond). U hebt de boekwaarde van de glasopstanden opgeofferd om de grond vrij te maken. Die kosten – inclusief de resterende boekwaarde van de gesloopte glasopstand – moet u dan ook zien als een investering in die grond: u moet de gemaakte kosten toevoegen aan de boekwaarde van de grond. En dat vermindert de vrijgestelde boekwinst.

