

Van eigendom naar erfpacht

Grond omzetten naar groeivermogen met erfpachtfinanciering

Investeren blijft het sleutelwoord voor een bloeiende toekomst. Om over voldoende vermogen te beschikken kan een ondernemer een overeenkomst voor erfpachtfinanciering met terugkooprecht afsluiten.

Fiscaal gezien is dat een aantrekkelijke financieringsoptie.

Een bedrijf met ruim voldoende vermogen om te groeien, maar een tekort aan cashflow om daadwerkelijk stappen tot bedrijfsuitbreiding te ondernemen. Dit is een vrije gangbare situatie, zo concludeerde studiegroep Wadenoijen. De behoefte aan vreemd geld om uit te breiden in grond of quotum stijgt. De veehouders van de studiegroep namen de toekomstperspectieven voor hun eigen bedrijf door onder begeleiding van Hans Dirksen van Dirksen Management Support (DMS) uit Beusichem.

Een van de deelnemers schakelde Teus Bor in. Als rentmeester bij Fortis Vastgoed presenteerde Bor de veehouders een mogelijkheid om over meer vermogen te beschikken: een deel van de grond verkopen aan Fortis en deze terugpachten. 'Veehouders investeren 30.000 euro in een hectare grond om daar vervolgens nul komma nul rendement van te behalen. Natuurlijk hebben ze grond nodig als productiemiddel, maar daar hoeft je het niet voor in eigendom te hebben', stelt Bor.

Zijn werkgever Fortis heeft binnen Nederland ruim 29.000 hectare grond in eigendom. Deze grond is een middel waar beleggers in kunnen investeren. Slechts een klein deel van de Fortis-beleggingen zit in de Nederlandse grond, het overgrote deel van de geldinvesteringen is gericht op aandelen en obligaties.

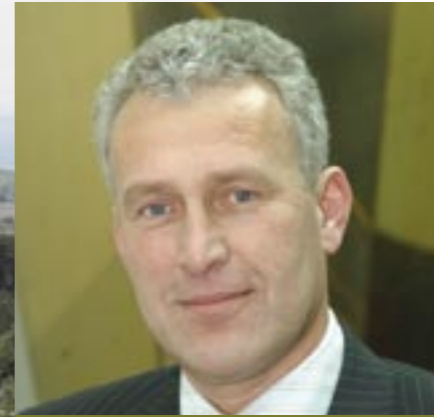
Veel van de gronden in eigendom van Fortis zijn onderdeel van een erfpachtconstructie die met agrariërs is afgesloten. 'Ons bedrijf biedt hiermee een financiering aan. Het moet niet gezien worden als grondverkoop, want in dat geval wil de ondernemer er zo veel mogelijk geld voor hebben. Maar bij erfpachtfinanciering zal de ondernemer uiteindelijk de grond ook

weer terugkopen voor minder dan de werkelijke waarde. Bij de aankoop bieden we maximaal 70 procent van de vrije verkoopwaarde aan. Het gemiddelde ligt vaker tussen de 40 en 50 procent. Voor ons moet de buffer tussen de vrije waarde en de geïndexeerde waarde groot genoeg zijn. Op die manier lopen we geen risico met de belegging wanneer de ondernemer failliet gaat.'

Verschil in jaarlijkse kosten

Aan de hand van een voorbeeld rekent Bor voor hoe de 26 jaar erfpachtfinanciering gemiddeld verloopt. 'Stel, we financieren een aantal hectaren grond voor 100.000 euro. Hiervoor wordt een canon vastgesteld, momenteel ligt dit bij een looptijd van 26 jaar op 2,9 procent. En in dit voorbeeld ga ik uit van 2 procent inflatie.' Met dit als uitgangspunt betaalt de veehouder het eerste jaar 2900 euro aan canon (vergoeding voor de pacht) en ligt de inflatie op 2000 euro. Voor deze bedragen staat een IB/VpB-tarief (belastingtarief) van 32 procent. Door dit bedrag van de canon af te trekken zijn de nettojaarlasten over de erfpachtfinanciering bekend, in dit geval 1332 euro voor jaar één. Vanwege de jaarlijkse indexatie neemt de hoofdsom van de financiering toe. Het vaste percentage aan canon wordt over de jaarlijks stijgende hoofdsom berekend en daarmee nemen de jaarlijkse kosten toe.

Door een vergelijking te trekken tussen de jaarlijkse kosten aan canon tegenover de rente en afschrijving die bij een hypotheek betaald moeten worden, lijkt de erfpachtfinanciering een erg aantrekkelijke optie. De ondernemer die hiervoor kiest, moet echter wel aan het einde van de pachtovereenkomst een voldoende groot geldbedrag tot zijn beschikking hebben om de grond te



*Teus Bor:
Natuurlijk is grond nodig als productiemiddel, maar daar hoeft je het niet voor in eigendom te hebben*

rug te kopen. In een vergelijking tussen jaarlijkse kosten bij erfpacht en hypothecaire lening moet het terugkopen van de grond bij de erfpachtfinanciering eveneens als kostenpost aangerekend worden.

Volgens Bor houden de meeste veehouders geen jaarlijks bedrag apart voor de terugkoop van de grond. 'Veel ondernemers zullen het niet reserveren, maar in hun bedrijf gebruiken. Zij zullen aan het eind weer opnieuw moeten nadenken over hoe ze hun bedrijf dan financieren. Een van de mogelijkheden is om dan de grond weer in erfpacht aan ons uit te geven. Als ze dat doen, hoeven ze ook niet te reserveren, ervan uitgaande dat het terugkoopbedrag op dat moment niet meer dan 70 procent van de dan geldende vrije grondwaarde bedraagt. Een andere mogelijkheid is om dan de zaak bancair te financieren.'

Fiscaal voordeel

'Het grote voordeel voor de veehouder zit in het fiscale gedeelte', stelt Bor. Fiscaal gezien wordt de erfpachtfinanciering als geïndexeerde geldlening aangemerkt. Dat houdt in dat de transactiekosten in het aanvangsjaar, de jaarlijkse canon en de jaarlijkse indexering van de lening fiscaal aftrekbaar zijn van de bedrijfswinst.

De erfpachtovereenkomst met Fortis kan in onderling overleg tussentijds worden beëindigd. Stel dat de bedrijfsvoerder komt te overlijden, dan kunnen de erven de overeenkomst overnemen, of de grond met overeenkomst verkopen. Een voortijdige beëindiging van de overeenkomst heeft wel een boete tot gevolg. De boete is afhankelijk van het officiële aantal resterende jaren. Wanneer het tussentijds terugkooprecht in de overeenkomst is ingebouwd, bedraagt de boete tien procent. 'Als hiermee op voorhand geen rekening is gehouden, hanteren we vaak ook tien procent, maar dit kan afhankelijk van de omstandigheden wat afwijken', vertelt Bor.

Als voorbeeld geeft hij een ondernemer die na 15 jaar beroep doet op het tussentijds terugkooprecht. De investering lag in dit geval op 15.000 euro, de geïndexeerde hoofdsom is inmiddels 18.000 euro. Bij een boetepercentage van tien procent betaalt de ondernemer 19.800 euro aan Fortis.

De verscheidenheid aan regels die Bor ook aan de studiegroep van Wadenoijen uit de doeken deed, maakt een nadere verkenning van deze financieringsvorm onmisbaar. Daarnaast is een vergelijking tussen verschillende financieringsmogelijkheden aan te raden, zodat de ondernemer de meest gepaste financieringsvorm kan afsluiten.

Christel van Raay