

# *Bedrijfsoverdracht van grootschalige melkveebedrijven in Nederland anno 2020*

*De invloed van interne en externe factoren en mogelijkheden voor alternatieve ondernemingsvormen en financieringsconstructies.*

Student Erik Smale  
Registratie nr. 861202771130  
Begeleiders Gerard Giesen, Business Economics Group, Wageningen University  
Cor Bruns, ING Agrarisch Advies  
Marcel Peek, ING Economisch Bureau  
Henk van den Brink, ING Economisch Bureau  
Studie MSc. Management, Economics and Consumer studies  
MSc Thesis Business Economics (BEC-80433)

## Voorwoord

Maandag 12 maart 2012 begint mijn eerste dag van het laatste onderdeel van mijn opleiding in Wageningen. Het schrijven van een scriptie, een proces van vooral schrappen, is niet iets dat een boerenzoon als ik in de genen zit. De mogelijkheid om een onderwerp naar eigen interesse en in samenwerking met de ING te doen vergemakkelijkt het aanzienlijk. Het inzicht verkrijgen in zaken die met het oog op het bedrijf thuis en de toekomst ook belangrijk zijn motiveert.

De mogelijkheid om te werken bij ING Economisch Bureau waar aan de lopende band sector studies worden gepubliceerd werkt motiverend. De voldoening van een succesvolle publicatie is hier wekelijks zichtbaar. Bij ING Agrarisch Advies was het leerzaam om te zien hoe zij tegen de sector aan kijken en de bedrijven naar hun toekomen met verzoeken.

Ik wil graag Cor Bruns (ING Agrarisch Advies) bedanken voor de mogelijkheid om mijn scriptie bij de ING te schrijven en het delen van zijn kennis en visie over de melkveehouderij. Samen met Marcel Peek en Henk van den Brink (ING Economisch Bureau) werd ik wekelijks voorzien van feedback en begeleiding gedurende het hele traject. Marcel en Henk wil ik extra bedanken voor hun hulp bij het schrijven. Jan Breembroek (FLYNTH) wil ik bedanken voor het beschikbaar stellen van zijn mensen voor mij om te interviewen. Tot slot wil ik Gerard Giesen bedanken mijn begeleider van de Wageningen University. Hij wist mij na elk gesprek weer vol frisse moed aan de slag te laten gaan met het benodigde zelfvertrouwen.

Ik hoop dat u tijdens het lezen van deze scriptie een beeld krijgt van wat er komen gaat, en dat u hier uw voordeel mee kunt doen.

Wageningen, 24 september 2012

Erik Smale

## Abstract

This thesis is constructed for ING to advise their customers in the most economic business entities and finance constructions during business transfer towards 2020. Through a literature study, ING dataset, expert interviews and a case study, all available business entities and finance constructions are listed and evaluated. The changes from the internal factors profitability, farm size and family attitude are quantified, as well as from the external factors Basel III, increasing value of land and the abolishment of milk quota. The quantified information is used in the case study to simulate the scenarios for 2020. Increasing farm size does not influence the business transfer. Low profitability and family attitude do. The internal influences show the need for business entities with a clear differentiation between company and capital. Basel III results in higher interest rates and lower possibilities for non-relief loans. The increasing value of land assures existence of the gap between market- and agricultural value of land. The abolishment of milk quota results in lower investments and in higher fiscal profits. The external influences show the need for new finance constructions that replace the non-relief loans. The case study showed that none of the business transfer with the used assumptions 2020 was possible.

Keywords: ING, Basel III, business entities, financing structures, abolishment milk quota, family attitude.

## Samenvatting

Voor de ING is het van belang om haar klanten passende oplossingen te bieden bij bedrijfsovername. Als gebruikelijke financieringen tekortschieten kan de ING hierop anticiperen door een alternatief product en/of oplossing aan te bieden. Naar 2020 toe is er een aantal interne en externe factoren die bedrijfsovername bemoeilijken voor de bedrijfsopvolger waardoor mogelijk naar andere ondernemingsvormen en financieringsconstructies uitgekeken moet worden.

Interne factoren zijn;

- rentabiliteit,
- bedrijfsomvang,
- familieverhoudingen.

Externe factoren zijn;

- het Basel III akkoord (2019),
- de landbouvvrijstelling,
- afschaffing melkquotum (2015),
- stijging grondprijzen.

De ING heeft er belang bij om inzicht te hebben in de gevolgen van de factoren voor de financiering van bedrijven. De ING wil haar klanten adviseren wat de meest voordelige ondernemingsvorm en financieringsconstructie is bij bedrijfsovername.

Het doel is het inzicht geven in de voordeligste ondernemingsvormen en financieringsconstructies zijn bij bedrijfsovername voor de bedrijfsopvolger van grote melkveebedrijven anno 2020.

In deze studie is gebruik gemaakt van drie bronnen voor het verkrijgen van informatie, namelijk literatuur studie, dataset en interviews.

De literatuurstudie heeft een overzicht opgeleverd van de beschikbare ondernemingsvormen en financieringsconstructies. Hieruit is een lijst opgesteld met alle mogelijkheden, fiscale gevolgen en de voor- en nadelen ervan.

De invloed van de interne factoren rentabiliteit, omvang en familieverhoudingen is op basis van literatuur onderzocht. Daarbij is zowel literatuur van binnen de melkveesector als van buiten deze sector bekeken. Daarnaast is een specialist op het gebied van bedrijfsovername bij een accountantskantoor geïnterviewd.

De externe factoren zijn allen op basis van literatuuronderzoek onderzocht. Betreft Basel III is daarnaast een expert binnen ING gevraagd om dit akkoord te vertalen naar directe financieringsgevolgen voor de melkveehouderij. Voor de landbouvvrijstelling en het melkquotum is daarnaast een expert op gebied van juridische zaken geïnterviewd om de fiscale gevolgen van beide factoren in kaart te brengen. Voor de waardeinstijging van grond zijn binnen ING en daarbuiten experts geraadpleegd om een voorspelling toe doen in relatie tot de overige veranderende factoren.

Alle genoemde effecten worden doorgerekend voor twee grote bedrijven, één in een volledige pacht situatie en één in een volledige eigendomssituatie. Voor deze twee bedrijven wordt de situatie van

overname vergeleken met de situatie in 2020. De overnames hebben in de periode van 2005 tot en met 2010 plaats gevonden. Er wordt gerekend met een grootbedrijf omdat het gemiddelde bedrijf in 2020 naar verwachting de omvang heeft van een grootbedrijf in 2010. Een aantal ondernemingsvormen en financieringsconstructies worden hierop toegepast en geanalyseerd. Gekeken wordt welke ondernemingsvorm en financieringsconstructie het meest voordelig is voor de bedrijfsopvolger.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen.

- Een zakelijke bedrijfsdracht is anno 2020 met de gekozen bedrijfsvormen en financieringsconstructies niet mogelijk. De hoge vermogensbehoefte en het lage rendement in de melkveehouderij is hier debet aan.
- Bij de hedendaagse bedrijfsoverdracht wordt als bedrijfsvorm de eenmanszaak en de maatschap het toegepast. Als financieringsconstructie wordt de bancaire- en familielening het toegepast.
- Anno 2020 zal de commanditaire vennootschap (CV) een aantrekkelijkere bedrijfsvorm worden net als de besloten vennootschap (BV) mits er voldoende rendement is.
- De overnamesom die beschikbaar komt voor erfverlaters blijft onder marktwaarde en het deels achterlaten van de overnamesom in het bedrijf blijft noodzakelijk.
- Bancaire leningen worden te duur en aflossingsvrije hypotheek verdwijnen, Basel III is hier debet aan.
- De bancaire- en familielening blijven onmisbaar als financieringsconstructie. Wel is er noodzaak om een alternatief te vinden voor de aflossingsvrije hypotheek.
- De erfpachtfinanciering en private investeerders zijn geschikt om als alternatief te dienen voor de aflossingsvrije hypotheek. De beschikbaarheid van private investeerders is echter beperkt.

# Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
Abstract.....	3
Samenvatting .....	4
1. Introductie .....	8
1.2 Probleemstelling .....	10
1.3 Doel .....	10
1.4 Materiaal & Methode .....	10
1.5 Opzet rapport.....	11
2 Ondernemingsvormen & Financieringsconstructies .....	13
2.1 Ondernemingsvormen .....	13
2.2 Ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid .....	15
2.3 Ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid.....	17
2.4 Financieringsconstructies .....	21
2.5 Leningen.....	23
2.6 Pachtvormen.....	25
2.7 Waardepapieren .....	27
2.8 Private investeerders .....	28
3 Invloed interne factoren .....	30
3.1 Rentabiliteit.....	30
3.2 Bedrijfsomvang .....	32
3.3 Familieverhoudingen .....	35
4 Invloed externe factoren .....	37
4.1 Basel III akkoord.....	37
4.2 Landbouvvrijstelling.....	39
4.3 Afschaffing melkquotum (2015) .....	40
4.4 Waardestijging grond.....	41
5 Case studie 2020 .....	43
5.1 Basis situatie en scenario externe invloeden.....	43
5.2 Zakelijke overname .....	47
6 Discussie, conclusies & aanbevelingen .....	52
6.1 Discussie.....	52
6.2 Conclusies .....	53
6.3 Aanbevelingen .....	53

Referenties.....	54
Bijlagen.....	60
Bijlage 1. Verklarende woordenlijst.....	60
Bijlage 2. Gebruikte afkortingen .....	61
Bijlage 3. Interviewvragen.....	62
Bijlage 4. Interview Geert Korte, ING.....	65
Bijlage 5. Interview Wessel Douma, ING .....	66
Bijlage 6. Interview Edwin Sloot, Flynth.....	66
Bijlage 7. Interview Jeroen Martens, Flynth .....	71
Bijlage 8. Interview Jan Ruesink, Flynth.....	73
Bijlage 9. Interview Veronica Flyckt, ING .....	76
Bijlage 10. Interview Cees Ooms, Fagoed.....	77
Bijlage 11. Interview Daan van Beuningen, ASR Vastgoed .....	79
Bijlage 12. Case studie groot eigendomsbedrijf, basis situatie.....	82
Bijlage 13. Case studie groot pachtbedrijf, basis situatie .....	85
Bijlage 14. Case studie berekening 150% groei scenario.....	88

## 1. Introductie

Bedrijfsopvolging is in de melkveehouderij een belangrijke gebeurtenis, het is de overdracht van 'het' familiebedrijf naar de volgende generatie. Deze overdracht is echter niet vanzelfsprekend. Er dient een bedrijfsopvolger te zijn en de financiële middelen om het bedrijf voort te zetten. De financiering van bedrijfsoverdrachten zal in de komende jaren steeds problematischer worden. De volgende factoren spelen hierbij een rol:

- de lage rentabiliteit van melkveebedrijven (Berkhout & van Bruchem, 2009).
- de toenemende vermogensbehoefte van melkveebedrijven door aanhoudende schaalvergroting (van der Meulen, 2010) en voortzettende stijging van grondprijzen (Braaksma, 2011).
- de commerciëler wordende houding van familieleden ten aanzien van de vergoeding die zij ontvangen bij bedrijfsafstand (Hassel, 2004).
- de invloed van het Basel III akkoord dat in 2013 wordt ingezet en in 2019 volledig van kracht zal zijn (Slovik & Cournède, 2011).
- onzekerheid over het voortbestaan van de landbouwwijziging.
- de Europese afschaffing van het melkquotum in 2015.

In vergelijking met agrarische sectoren is het rendement op eigen vermogen in de Nederlandse melkveehouderij met 0,3% over de afgelopen vijf jaar laag. Opgemerkt dient te worden dat het positieve rendement deels een gevolg is van de waardeverhoging van grond. De spreiding van het rendement tussen de bedrijven ligt tussen de -3% en 2%, het behalen van een redelijk rendement is dus mogelijk (Berkhout & van Bruchem, 2009). Opvallend is dat bedrijven met een groeistrategie procentueel gezien een hoger rendement hebben ten opzichte van het gemiddelde niet groeiende bedrijf. De groep bedrijven met 0 tot 25% groei behaalde in 2008 een 1% hoger rendement en bedrijven met meer dan 25% groei zelfs een 8% hoger rendement (van der Veen & de Bont, 2010).

Gemiddeld zijn de bedrijven gegroeid van 60 melkkoeien per bedrijf in 2001 naar 80 in 2011. Er is tevens een groei in oppervlakte cultuurgrond waargenomen in dezelfde periode van 12 hectare. Het gemiddelde bedrijf beschikte in 2011 over totaal 49,8 hectare (LEI, 2011). Verdere schaalvergroting is aantrekkelijk. Deze trend zet zich dan ook gestaag door (van der Meulen, 2010). Met de gemiddelde grondprijs van € 47.000,- in 2009 betekent 12 hectare grond extra een vermogensgroei van € 564.000,- per bedrijf. Ondanks de huidige economische omstandigheden en vermindering in grondaankoop door de overheid wordt een stabilisatie in de grondprijs, laat staan een daling, niet verwacht (Braaksma, 2011).

Bij bedrijfsoverdracht binnen de familie waarbij broer(s) en/of zus(sen) van de bedrijfsopvolger niet participeren in de overdracht wordt normaliter een vergoeding uitgekeerd. Deze vergoeding staat vaak niet in verhouding tot de commerciële waarde van het bedrijf. Een meer zakelijke houding van de familieleden zou tot een grotere financieringsbehoefte of andere overnamevormen kunnen leiden (Hassel, 2004).

2019 is het jaar waarin alle beperkingen volgens het Basel III akkoord van kracht zijn (Moody's Analytics, 2012). Banken dienen een hoger eigen vermogen aan te houden, waardoor zij moeilijker kapitaal kunnen verstrekken aan hun klanten. Dit zal tot gevolg hebben dat er strengere liquiditeits- en kapitaalstandaarden gehanteerd zullen worden bij het verlenen van krediet (Wennekers, 2011).



Eenzijds is de melkveehouderij voor banken een voorspelbare en relatief veilige sector om te financieren. Anderzijds zit het kapitaal voor langere tijd vast tegen een relatief laag rendement. Voor banken kan de sector minder interessant worden, met als gevolg dat leningen moeilijker worden verkregen en/of tegen hogere rentes. Van banken wordt ook verlangd dat ze risico beperken (Moody's Analytics, 2012). Hoe dit zich ten aanzien van het financieren van grondgebonden bedrijven verhoudt, is onbekend.

Bij bedrijfsovername kan gebruik gemaakt worden van de landbouwvrijstelling. Deze fiscale regeling voorkomt dat de erflater inkomensbelasting over de waardevermeerdering van de grond moet betalen. Dit geldt zolang de overdracht binnen de Waarde Economisch Verkeer Agrarische Bestemming (WEVAB) valt. De regeling is ontstaan om pachters te beschermen tegen de waardevermeerdering van grond op het belastbare inkomen, mits de waardevermeerdering niet door de bedrijfsvoering veroorzaakt is (van der Veen, et al., 2007). In 2007 heeft het LEI de noodzaak van de landbouwvrijstelling geëvalueerd met als conclusie dat de rechtvaardigingsgrond is verdwenen (van der Veen, et al., 2007). De in 2008 zittende minister van Landbouw, Natuur & Voedselkwaliteit (LNV) en de staatssecretaris van Financiën hebben besloten de regeling te handhaven ondanks deze evaluatie (de Jager & Verburg, 2008). De evaluatie en de door de minister en staatssecretaris gebruikte argumenten zijn voldoende aanleiding om het bestaansrecht van deze regeling in twijfel te trekken.

In het quotumjaar 2009/2010 was de gemiddelde prijs voor melkquotum € 0,96 per kilo. Voor een gemiddeld bedrijf met 672.175 kilo melkquotum betekent dit dat er € 645.288, - aan vermogen is vastgelegd in productierechten (van den Hengel, 2011); (Klink, 2010). De Europese Unie heeft besloten om in 2015 het melkquotum af te schaffen. Hiermee verdampt een groot deel van de vermogensbehoefte bij bedrijfsovername, wat de financiering vergemakkelijkt. Verder blijkt uit eerder onderzoek dat een Besloten Vennootschap (BV) als juridische entiteit maar gematigd voordeel biedt ten opzichte van meest gebruikte juridische entiteit, de maatschap. Dit komt voornamelijk door fiscale beperkingen die aan het melkquotum gebonden zaten (Barlagen, 2003).

Het aantal bedrijven met opvolger dat vanaf nu tot 2020 in het overnameproces terecht komt is redelijk goed in te schatten. Gemiddeld 45% van de bedrijfshoofden is ouder dan 50 jaar waarvan 56% een bedrijfsopvolger heeft. Met het huidige aantal van 18.588 melkveebedrijven zijn dit 4.684 overnames (van der Meulen, 2010). Binnen deze groep is een hoger percentage bedrijfsopvolgers waar te nemen bij de gemiddeld grotere bedrijven. Van de groep bedrijven met meer dan 100 koeien beschikt 79% over een bedrijfsopvolger. Dit is 28% van het totaal, ofwel 1.331 bedrijven. Naar verwachting komt het merendeel van deze bedrijven nog voor 2019 in het overnameproces terecht.

## 1.2 Probleemstelling

Voor de ING is het van belang om haar klanten passende oplossingen te bieden bij bedrijfsovername. Als gebruikelijke financieringen tekortschieten kan de ING hierop anticiperen door een alternatief product en/of oplossing aan te bieden. Naar 2020 toe is er een aantal interne en externe factoren die bedrijfsovername bemoeilijken voor de bedrijfsopvolger waardoor mogelijk naar andere ondernemingsvormen en financieringsconstructies uitgekeken moet worden.

Interne factoren zijn;

- rentabiliteit,
- bedrijfsomvang,
- familieverhoudingen.

Externe factoren zijn;

- het Basel III akkoord (2019),
- de landbouvvrijstelling,
- afschaffing melkquotum (2015),
- stijging grondprijzen.

De ING heeft hier een belang bij omdat haar klanten bedrijven zijn met een bovengemiddelde omvang en een gemiddeld beter technisch resultaat. De ING wil haar klanten adviseren wat de meest voordelige ondernemingsvorm en financieringsconstructie is bij bedrijfsovername.

## 1.3 Doel

Het doel is inzicht geven in wat de voordeligste ondernemingsvormen en financieringsconstructies zijn bij bedrijfsovername voor de bedrijfsopvolger van grote melkveebedrijven anno 2020.

- Welke ondernemingsvormen en financieringsconstructies zijn beschikbaar voor bedrijfsovername en worden momenteel toegepast bij in de melkveehouderij?
- Wat is de invloed van rentabiliteit, bedrijfsomvang en familieverhoudingen op de ondernemingsvorm en financieringsconstructie bij bedrijfsovername?
- Wat is de invloed van Basel III, de landbouvvrijstelling, de afschaffing van het melkquotum en de waardeverhoging van grond op de ondernemingsvorm en financieringsconstructie bij bedrijfsovername?
- Wat is de voordeligste ondernemingsvorm en financieringsconstructie voor de bedrijfsopvolger anno 2020 bij bedrijfsovername?

## 1.4 Materiaal & Methode

In deze studie wordt gebruik gemaakt van drie bronnen voor het verkrijgen van informatie, namelijk literatuurstudie, ING dataset en interviews. In onderstaande Tabel 1 staat welke methode bij welk onderwerp wordt toegepast, bij de interviews is onderscheid gemaakt tussen interne (ING) en externe (FLYNTH) interviews.

Tabel 1: Materiaal & Methode overzicht

	Literatuur	ING dataset	Interview ING	Interview FLYNTH
Ondernemingsvormen	✓			
Financieringsconstructies	✓			
<i>Invloed interne factoren</i>				
a. Rentabiliteit	✓			✓
b. Bedrijfsomvang	✓	✓		✓
c. Familieverhoudingen	✓			✓
<i>Invloed externe factoren</i>				
a. Basel III akkoord (2019)	✓		✓	
b. Landbouvvrijstelling	✓			✓
c. Afschaffing melkquotum (2015)	✓			✓
d. Waardestijging grond	✓			✓
Case studie 2020		✓		

Een literatuurstudie moet een overzicht opleveren van de beschikbare ondernemingsvormen en financieringsconstructies. Hieruit kan een lijst worden opgesteld met alle mogelijkheden, fiscale gevolgen en de voor- en nadelen ervan.

De invloed van de interne factoren rentabiliteit, omvang en familieverhoudingen wordt op basis van literatuur onderzocht. Daarbij wordt zowel literatuur van binnen de melkveesector als van buiten deze sector bekeken. Daarnaast wordt een specialist op het gebied van bedrijfsovername bij een accountantskantoor geïnterviewd.

De externe factoren worden allen op basis van literatuuronderzoek onderzocht. Betreft Basel III wordt daarnaast een expert binnen ING gevraagd om dit akkoord te vertalen naar directe financieringsgevolgen voor de melkveehouderij. Voor de landbouvvrijstelling en het melkquotum wordt daarnaast een expert op gebied van juridische zaken geïnterviewd om de fiscale gevolgen van beide factoren in kaart te brengen. Voor de waardestijging van grond zullen binnen ING en daarbuiten experts worden geraadpleegd om een voorspelling toe doen in relatie tot de overige veranderende factoren.

Alle genoemde effecten worden doorgerekend voor twee grote bedrijven, één in een volledige pacht situatie en één in een volledige eigendomssituatie. Voor deze twee bedrijven wordt de situatie van overname vergeleken met de situatie in 2020. De overnames hebben in de periode van 2005 tot en met 2010 plaats gevonden. Er wordt gerekend met een grootbedrijf omdat het gemiddelde bedrijf in 2020 naar verwachting de omvang heeft van een grootbedrijf in 2010. Een aantal ondernemingsvormen en financieringsconstructies worden hierop toegepast en geanalyseerd. Gekeken wordt welke ondernemingsvorm en financieringsconstructie het meest voordelig is voor de bedrijfsopvolger.

## 1.5 Opzet rapport

Na de introductie worden in hoofdstuk 2 de bestaande ondernemingsvormen en financieringsconstructies besproken. Na een omschrijving van de ondernemingsvorm of financieringsconstructie wordt aangegeven wat deze betekent of kan betekenen voor de

melkveehouderij. In hoofdstuk 3 komen de interne factoren rentabiliteit, bedrijfsomvang en familieverhoudingen aan bod. Per factor wordt een algemene beschrijving gegeven, de invloed ervan op de bedrijfsoverdracht en de ontwikkeling naar 2020 toe. In hoofdstuk 4 komen de externe factoren aan bod. Hier komen aan bod het Basel III akkoord, de Landbouwwijziging, de afschaffing van het melkquotum en de waardevermindering van grond. De externe factoren worden op eenzelfde wijze besproken als de interne factoren. Hoofdstuk 5 beslaat de case studie. Na het beschrijven van de verschillende scenario's worden de uitkomsten voor het pacht- en het eigendomsbedrijf besproken. Tot slot zijn de discussie, conclusies en de aanbevelingen opgenomen in hoofdstuk 6.

## 2 Ondernemingsvormen & Financieringsconstructies

Welke ondernemingsvorm en financieringsconstructie voor een onderneming wordt gekozen, is afhankelijk van verschillende factoren. Dit hoofdstuk licht de ondernemingsvormen en financieringsconstructies toe en geeft de toepasbaarheid in de melkveehouderij aan.

### 2.1 Ondernemingsvormen

Een ondernemingsvorm is de juridische vorm waarin een onderneming wordt gedreven, ook wel de rechtsvorm genoemd (Wikipedia, 2012). De ondernemingsvormen zijn in twee groepen te verdelen, namelijk die met rechtspersoonlijkheid en die zonder rechtspersoonlijkheid. Het verschil zit hierbij in de aansprakelijkheid. Als er geen sprake is van rechtspersoonlijkheid dan is(zijn) de ondernemer(s) privé aansprakelijk voor de onderneming. Bij ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid ligt de aansprakelijkheid bij de onderneming zelf en kan de ondernemer of bestuurder alleen privé aansprakelijk worden gesteld bij onbehoorlijk bestuur (KvK, 2012). In Tabel 2 zijn alle in Nederland voorkomende ondernemingsvormen op een rij gezet. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de ondernemingsvormen met en zonder rechtspersoonlijkheid. Ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid worden nog weinig toegepast in de melkveehouderij doordat zij hogere kosten met zich mee brengen dan wel geen winsttoegmerk mogen dragen (Hassel, 2004). Per 1 juli 2012 zijn de regels betreffende de BV gewijzigd. Deze nieuwe BV vorm wordt meegenomen en is terug te vinden in het overzicht als Flexibele BV. Naast Nederlandse bestaan er ook Europese ondernemingsvormen, deze worden later in dit hoofdstuk toegelicht maar verder niet meegenomen in dit onderzoek. In paragraaf 4.2 wordt uitgelegd wat ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid zijn en wat kenmerkend is aan de verschillende ondernemingsvormen die hier onder vallen. In paragraaf 4.3 wordt hetzelfde gedaan voor de ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid.

Tabel 2: Ondernemingsvormen (Bron: KvK, 2012; van den Bosch, 2011; Pijnenburg, 2011b; bewerking ING)

	<b>Aansprakelijkheid</b>	<b>Oprichting</b>	<b>Belastingen</b>	<b>Overdracht</b>	<b>Eigen vermogen</b>
<i>Zonder rechtspersoonlijkheid</i>					
<b>Eenmanszaak</b>	Privé 100%	Vormvrij	Inkomstenbelasting, mkb-winstvrijstelling, ondernemersaftrek	Overname door uitkopen	(winsthouding +) Storting privévermogen
<b>Maatschap (MTS)</b>	Privé, allen voor gelijke delen	Vormvrij (bij voorkeur schriftelijk / notarieel contract)	Inkomstenbelasting, mkb-winstvrijstelling, ondernemersaftrek	Geleidelijke overdracht door opvolger vermogen op te laten bouwen als maat	Storting privévermogen door maten of inkoop nieuwe maat
<b>Vennootschap onder firma (VOF)</b>	Privé, allen voor 100%	Vormvrij (bij voorkeur schriftelijk / notarieel contract)	Inkomstenbelasting, mkb-winstvrijstelling, ondernemersaftrek	Geleidelijke overdracht door opvolger vermogen op te laten bouwen als maat	Storting privévermogen vennoten of inkoop nieuwe vennoot
<b>Commanditaire vennootschap (CV)</b>	Beherende privé 100%, commanditaire beperkt	Vormvrij (bij voorkeur schriftelijk / notarieel contract)	Inkomstenbelasting, mkb-winstvrijstelling, ondernemersaftrek (beherende vennoten)	Geleidelijke overdracht door opvolger vermogen op te laten bouwen als maat	Storting privévermogen door (nieuwe) beherende- of commanditaire vennoot
<i>Met rechtspersoonlijkheid</i>					
<b>Besloten vennootschap (BV)</b>	De BV	Notariële akte, € 18.000,-	Vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting over salaris directie en dividend	Overname aandelen	Aandelen/obligatie emissie bij huidige of nieuwe aandeelhouders
<b>Flexibele BV</b>	De BV	Notariële akte	Vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting over salaris directie en dividend	Overname aandelen	Aandelen/obligatie emissie bij huidige of nieuwe aandeelhouders
<b>Naamloze vennootschap (NV)</b>	De NV	Notariële akte, € 42.000,-	Vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting over salaris directie en dividend	Overname aandelen (meerderheidsbelang)	Aandelen/obligatie emissie op de beurs
<b>Stichting</b>	De Stichting	Notariële akte	Eventueel vennootschapsbelasting	Opvolging bestuur	Storting door leden
<b>Coöperatie</b>	Afhankelijk van regelingen	Notariële akte	Vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting over winstuitkering	Opvolging bestuur	Uitgifte ledencertificaten

## 2.2 Ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid

### 2.2.1 Algemeen

Kenmerkend aan ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid is dat de ondernemer(s) privé aansprakelijk zijn voor de onderneming. Mocht het bedrijf een faillissementsaanvraag indienen dan kunnen schuldeisers aanspraak doen op het privé vermogen van de ondernemer(s) mocht het bedrijfsvermogen niet toereikend zijn. In welke mate de ondernemer(s) ook privé aansprakelijk kunnen worden gesteld, is afhankelijk van de ondernemingsvorm (KvK, 2012).

Voor de oprichting wordt enkel inschrijving bij de Kamer van Koophandel verlangd. Verder is de ondernemingsvorm 'vormvrij'. Er hoeft geen akte te worden opgesteld bij de notaris. Wel wordt dit geadviseerd zodra er sprake is van vennoten of maten waarmee de onderneming wordt gesticht of voortgezet. Dit om de gang van zaken vooraf vastgelegd te hebben om toekomstige problemen te voorkomen (KvK, 2012). De administratieve kosten bij de oprichting blijven beperkt tot die van de notaris en een adviseur. Advieskosten kunnen echter sterk oplopen bij een grotere complexiteit (Hassel, 2004).

Bij ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid is het mogelijk om door de fiscus als ondernemer te worden erkend, mits de ondernemer tenminste 1225 uur werkt en aan het begin van het kalender jaar jonger is dan 65. Dit geeft recht op zelfstandigenaftrek, wat een belastingvoordeel oplevert (Belastingdienst, 2012). Voor startende ondernemers geldt bovendien een startersaftrek. Beide regelingen samen leveren een belastingaftrek op van bijna € 10.000, - (Belastingdienst, 2012). Als de zelfstandigen en eventuele startersaftrek van de winst zijn gehaald kan de MKB-winstvrijstelling worden toegepast. De vervolgens overgebleven winst is volledig belastbaar voor inkomstenbelasting. De hoogte van de inkomstenbelasting is afhankelijk van het belastbare inkomen en is verdeeld over vier schijven, deze percentages zijn weergegeven in Tabel 3.

**Tabel 3: Tarieven Box 1 van de inkomstenbelasting (bron: Belastingdienst 2012)**

Schijf	Belastbaar inkomen	Percentage
1	t/m € 18.628	33
2	Vanaf € 18.629 t/m € 33.436	41,95
3	Vanaf € 33.437 t/m € 55.694	42
4	Vanaf € 55.695 en hoger	52

Bij ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid wordt de bedrijfsoverdracht in het algemeen geregeld via een samenwerkingsverband. Hierbij komt de opvolger in het bedrijf te werken en is er sprake van winstdeling. Op deze manier wordt geleidelijk eigen vermogen overgedragen. Dit kan worden toegepast in een maatschap, vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap. Als er voorafgaand aan de overdracht al sprake is van een samenwerkingsverband dan is er slechts sprake van een toetreders en een uittreders. Is er sprake van een eenmanszaak dan wordt deze veelal omgezet naar een samenwerkingsverband. Als de overdracht voltooid is kan de opvolger er wederom een eenmanszaak van maken (Hassel, 2004); (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2008). Het direct overnemen van een eenmanszaak is mogelijk alleen; is dit binnen de melkveehouderij door de hoge vermogensbehoefte nauwelijks toepasbaar.

## 2.2.2 Eenmanszaak

### 2.2.2.1 Algemeen

Bij een eenmanszaak drijft de ondernemer het bedrijf alleen, dit betekent niet dat er geen personeel in dienst mag zijn. De ondernemer is aansprakelijk voor alle gevolgen van de bedrijfsvoering en er is geen scheiding tussen bedrijfs- en privévermogen. Is de ondernemer in gemeenschap van goederen getrouwd dan kunnen schuldeisers ook op het vermogen van de echtgenoot aanspraak doen. (KvK, 2012). Een eenmanszaak kan niet geleidelijk worden overgedragen. In de praktijk wordt de eenmanszaak tijdelijk omgezet naar een samenwerkingsverband als VOF of MTS (Hassel, 2004).

### 2.2.2.2 Melkveehouderij

De eenmanszaak is een veel gebruikte rechtsvorm in de melkveehouderij. Echter tijdens de overdracht wordt er tijdelijk uitgeweken naar een samenwerkingsverband, dit om de vermogensoverdracht te vergemakkelijken. Na de overname kan de opvolger het bedrijf weer als eenmanszaak voortzetten. Er wordt direct na overname vrijwel nooit een samenwerkingsverband aangegaan met de partner, de reden hiervoor is tweeledig. De fiscus ziet deze verandering als een staking van de eenmanszaak. De voorwaarde bij de overname om schenkings- en succesrecht toe te passen is dat de opvolger het bedrijf minimaal vijf jaar aanhoudt. Ten tweede wordt een samenwerkingsverband vaak opgericht om de winst te kunnen verdelen en zo belastingafdracht te beperken. Echter na bedrijfsovername staat de winst onder druk door de grote financieringslast en is deze reden niet van toepassing en is een eenmanszaak als rechtsvorm voldoende (Hassel, 2004).

## 2.2.3 Maatschap (Mts)

### 2.2.3.1 Algemeen

Een maatschap is een samenwerking tussen partners (maten) met als kenmerk dat alle maten gelijkwaardig samenwerken, kapitaal en/of goederen inbrengen in de maatschap en de winst delen. De aansprakelijkheid ligt bij de maat die de handeling of transactie heeft uitgevoerd of is gezamenlijk gedeeld (KvK, 2012). Dit is vrij te bepalen indien er een maatschapscontract wordt opgesteld waarin dergelijke zaken zijn opgenomen. Normaliter is bij schuld elke maat in gelijke delen aansprakelijk op het privévermogen. Bij onbevoegd handelen van één van de maten vervalt de aansprakelijkheid op de overige maten. Een maatschap mag tussen twee partners worden opgericht om zodoende winstverdeling te kunnen toepassen. Dit is veelal de reden om een man-vrouw maatschap op te richten. De daadwerkelijke gewerkte uren door beide maten kunnen verschillen. De winstverdeling moet echter in gelijke verhouding zijn met het daadwerkelijk verrichte werk en is winstverdeling dan beperkt toepasbaar (KvK, 2012). De naam van de maatschap bevat altijd de letters van de maten en de achternaam/achternamen. Bij het naar buiten treden van de maat gebruikt hij of zij zijn/haar eigen naam en niet de volledige naam van de maatschap (Hassel, 2004). Dit voorkomt volledige aansprakelijkheid van de acties van andere maten binnen de maatschap.

### 2.2.3.2 Melkveehouderij

Het merendeel van de overnames in de melkveehouderij vindt plaats door middel van een maatschapvorming tussen de opvolger en erfverlater. Deze vorm geniet voorkeur doordat vermogen geleidelijk kan worden doorgeschoven naar de opvolger en de verdeling van inspraak en winst tussen de maten vrij te verdelen is (Barlagen, 2003).



## 2.2.4 Vennootschap onder firma (VOF)

### 2.2.4.1 Algemeen

Bij een VOF brengen alle vennoten geld, goederen en/of arbeid in de firma. Voor een VOF is inschrijving bij de Kamer van Koophandel nodig. Deze rechtsvorm ligt dicht bij die van de maatschap maar verschilt op het gebied van aansprakelijkheid met de maatschap. Bij de VOF is elke vennoot hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele schuld van de vennootschap. De verdeling van deze schuldlast kan achteraf onder de vennoten intern worden verzekerd. Bij de maatschap wordt deze verdeling vastgelegd en kan de verdeling van aansprakelijkheid naar wens zijn ingericht (Barlagen, 2003). Gewoonlijk wordt er om het risico te beperken een limiet ingesteld aan de maximale bedrijfsuitgave voor een individuele vennoot (KvK, 2012).

### 2.2.4.2 Melkveehouderij

De VOF wordt minimaal toegepast in de landbouw. Indien toegepast is dit om het aansprakelijkheidsaspect of om de naamvoering. In tegenstelling tot de maatschap heeft de VOF een eigen naam die alle vennoten mogen voeren (Hassel, 2004). De VOF is toepasbaar bij bedrijfsoverdracht echter loopt de erfverlater in verhouding een groter risico op het privé vermogen bij faillissement.

## 2.2.5 Commanditaire vennootschap (CV)

### 2.2.5.1 Algemeen

De commanditaire vennootschap is geschikt voor ondernemers die een VOF willen stichten maar daarvoor niet het benodigde vermogen hebben of dit niet gefinancierd kunnen krijgen. Binnen de CV zijn er beherende en stille vennoten. Laatstgenoemden treden op als vermogensverstrekker. Inschrijving bij de KvK is nodig maar stille vennoten kunnen anoniem blijven (KvK, 2012). Stille vennoten dragen geen aansprakelijkheid, zij kunnen enkel het ingelegde vermogen verliezen. Beherende vennoten zijn met het privévermogen aansprakelijk.

### 2.2.5.2 Melkveehouderij

De CV komt weinig voor in de melkveehouderij. De voordelen van deze vorm worden teniet gedaan door de complexiteit van de constructie. Een reden van toepassing kan zijn dat de erfverlater zijn activa wil veiligstellen bij eventuele conflicten, met de beëindiging van de samenwerking als gevolg (Hassel, 2004). Uit eerder onderzoek blijkt dat een CV perspectiefvol is vooral vanwege de lagere kapitaal behoefte voor de opvolger (Barlagen, 2003). Voor de opvolger geeft het meer ruimte om te ondernemen doordat de erfverlater nadrukkelijk uit de onderneming is gestapt en slechts als investeerder optreedt.

## 2.3 Ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid

### 2.3.1 Algemeen

Bij ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid is de onderneming zelf aansprakelijk, de bestuurder van de onderneming kan slechts aansprakelijk worden gesteld bij onbehoorlijk bestuur. Bij een eventueel faillissement van de onderneming kan de eigenaar van de BV, de ondernemer, privé niet aansprakelijk worden gesteld (KvK, 2012).

Voor de oprichting dient er een akte bij de notaris te worden opgesteld met hierin de statuten. Vervolgens wordt de onderneming bij de Kamer van Koophandel ingeschreven (KvK, 2012). De administratieve kosten van de oprichting liggen beduidend hoger in vergelijking met ondernemingsvormen zonder rechtspersoonlijkheid. De complexiteit van de ondernemingsvorm ligt hier te gronde aan.

Fiscaal gezien wordt een ondernemingsvorm pas interessant bij een jaarlijkse winst van minimaal € 100.000, - per ondernemer. De onderneming moet namelijk 35% vennootschapsbelasting afdragen over de winst. Vervolgens wordt er over het salaris van de ondernemer inkomstenbelasting afgedragen. Bij ondernemingen met rechtspersoonlijkheid valt de ondernemer in box 2 en bedraagt de inkomstenbelasting 25% van de winst na aftrek van vennootschapsbelasting (Belastingdienst, 2012). De netto belastingdruk komt hierdoor op 51,25% iets lager uit dan de 52% die ondernemers bij een ondernemingsvorm met rechtspersoonlijkheid betalen. Dit geldt bij een belastbaar inkomen van meer dan € 55.695, - (Hassel, 2004). Dit voordeel geldt alleen voor het inkomen wat bovenop de € 55.695, - wordt verdiend (Belastingdienst, 2012). Bij een jaarlijkse winst van € 100.000, - is dit fiscale voordeel € 750, - (Hassel, 2004).

Bij ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid is het mogelijk om aandelen uit te geven. Hierdoor is het mogelijk om het vermogen geleidelijk over te dragen aan de bedrijfsopvolger. Overige familieleden die niet participeren in de onderneming kunnen aandeelhouder worden, al dan niet met stemrecht (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2008).

Voor de financiering van ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid is ten opzichte van de vormen zonder rechtspersoonlijkheid het uitgeven van aandelen en obligaties een mogelijkheid.

## 2.3.2 Besloten vennootschap (BV)

### 2.3.2.1 Algemeen

Bij een BV moeten jaarstukken worden opgesteld en bij de KvK worden ingeleverd, wat extra kosten met zich meebrengt. Bij de oprichting van een BV dient er een inlegkapitaal te zijn van € 18.000, - in geld of goederen. Dit komt echter ter beschikking van de onderneming en draagt bij aan het eigen vermogen (van den Bosch, 2011). Het kapitaal wordt op aandelen gezet die worden verdeeld over de vennoten. Deze aandelen staan op naam en zijn niet ongemerkt overdraagbaar. Nadat de onderneming 25% vennootschapsbelasting heeft afgedragen over de winst betaalt de grootaandeelhouder, de ondernemer, inkomstenbelasting op zijn/haar inkomen uit het bedrijf. Het minimuminkomen voor de ondernemer uit het bedrijf is vastgesteld op € 42.000, - door de belastingdienst (KvK, 2012). Is er sprake van dividend uitkering dan is dit belast met dividendbelasting.

### 2.3.2.2 Melkveehouderij

De BV constructie komt in de melkveehouderij nauwelijks voor. Als de BV wordt toegepast, is het fiscale aspect de voornaamste reden. Fiscaal is deze vorm pas voordelig bij een jaarlijkse winst van circa € 100.000, - of meer (van den Bosch, 2011). Gezien het geringe aantal faillissementen in de melkveehouderij is het aansprakelijkheidsaspect niet van groot belang. Bij bedrijfsoverdracht biedt de BV mogelijkheden doordat het vermogen geleidelijk door de opvolger kan worden overgenomen. Tevens biedt het werken met aandelen de mogelijkheid om eenvoudig regelingen te treffen met erfverlaters en niet participerende familieleden (Barlagen, 2003).

### 2.3.3 Flexibele besloten vennootschap (Flex-BV)

#### 2.3.3.1 Algemeen

De overheid heeft besloten de huidige BV per 1 juli 2012 aan te passen. Ter verduidelijking wordt deze nieuwe BV de Flexibele BV genoemd. Deze nieuwe vorm verschilt voornamelijk op het gebied van aandelen en inspraak bij bezit van aandelen. Bovendien is de eis van een minimaal startkapitaal verdwenen (Tanouti, 2011). Fiscaal gezien blijft de BV pas interessant bij een winst van meer dan € 100.000, - op jaarbasis (van den Bosch, 2011).

#### 2.3.3.2 Melkveehouderij

De Flexibele BV heeft net als de huidige BV nog steeds een winsteis van minimaal € 100.000, - om deze ondernemingsvorm fiscaal aantrekkelijk te maken. Overige wijzigingen ten opzichte van de huidige BV zijn niet van belang voor de melkveehouderij.

### 2.3.4 Naamloze vennootschap (NV)

#### 2.3.4.1 Algemeen

De NV is gelijkend op de BV met als grootste verschil dat de aandelen vrij overdraagbaar zijn. De NV kan als enige ondernemingsvorm beursgenoteerd zijn en de aandelenmarkt betreden. De aandelen zijn dan vrij verhandelbaar. Ditzelfde geldt voor obligaties: terwijl deze bij een BV op naam staan, zijn ze voor de NV vrij verhandelbaar. Het minimum startkapitaal voor een NV is € 42.000, - (KvK, 2012).

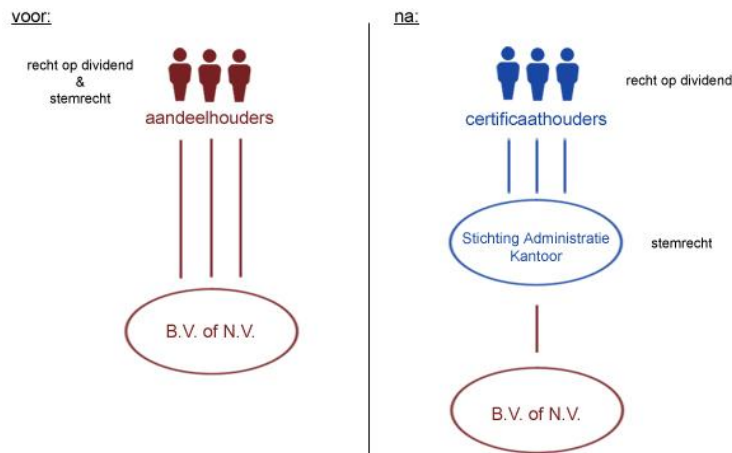
#### 2.3.4.2 Melkveehouderij

De NV is niet geschikt voor de melkveehouderij. Deze ondernemingsvorm is toegespitst op grote bedrijven met een hoge vermogensbehoefte. Tevens zijn de jaarlijkse kosten van een NV te hoog om rendabel te kunnen zijn in de melkveehouderij.

### 2.3.5 Stichting

#### 2.3.5.1 Algemeen

Een stichting mag geen winststreven hebben en eventueel gemaakte winsten moeten in de stichting blijven. De stichting kan eigenaar zijn van een onderneming waarbij de gemaakte winsten ten goede komen aan het doel van de stichting (KvK, 2012). Een bijzondere vorm van een stichting is de zogenoemde 'Stichting Administratiekantoor'. Deze constructie komt regelmatig voor bij familiebedrijven. Hierbij wordt een BV opgericht waarbij de aandelen van het bedrijf in deze stichting worden gebracht. Het economische en juridische eigendom wordt op deze manier gescheiden. In Figuur 1 wordt schematisch het verschil weergegeven, hierbij is te zien dat de stichting wel stemrecht heeft in de onderneming. Dit stemrecht wordt uitgeoefend door de leidinggevende van de stichting. Deze persoon is veelal iemand uit de onderneming.



**Figuur 1: Stichting Administratiekantoor (Bron: Wet & Recht, 2012)**

Deze constructie voorkomt dat een kind dat niet in het bedrijf actief is maar wel aandelen krijgt toegekend de continuïteit van de onderneming in gevaar kan brengen (Wet & Recht, 2012); (Hassel, 2004). Doorgaans zijn er vier redenen om voor een Stichting Administratiekantoor te kiezen (Wet & Recht, 2012).

1. Een werkgever kan zijn werknemers motiveren door ze aandelen te geven en ze direct mee te laten profiteren van de winst. De stichting voorkomt dat werknemers zeggenschap krijgen.
2. Als er binnen familiebedrijven een ruzie is, kan er gewerkt worden met een Stichting Administratiekantoor dat wordt geleid door een neutraal bestuur. Dit heeft als gevolg dat geen van de familieleden zijn of haar eigen zin kan doordrijven.
3. Bij het regelen van de erfgenamen kan er ook gebruik worden gemaakt van een Stichting Administratiekantoor. Alle kinderen genieten aandeel van de erfenis en delen mee in de winst. Maar het stemrecht blijft achter in de Stichting Administratiekantoor, dat onder leiding staat van de bedrijfsopvolger.
4. Naamloze Vennootschappen gebruiken de Stichting Administratiekantoor om te voorkomen dat relatief kleine aandeelhouders de macht in handen krijgen bij aandeelhoudersvergaderingen. De stichting bundelt automatisch de niet aanwezige aandeelhouders en vergaart deze stemrechten. Hierdoor kunnen de relatief kleine aandeelhouders die wel aanwezig zijn de vergadering niet domineren.

### 2.3.5.2 Melkveehouderij

Gezien de stichting geen winstdoel mag nastreven, is deze vorm niet interessant voor de melkveehouderij. De toepassing van een Stichting Administratiekantoor in combinatie met een BV kan wel goed toegepast worden binnen de melkveehouderij. Onder de voorwaarde dat er voldoende winst wordt gedraaid om voor de BV als ondernemingsvorm te kiezen.

## 2.3.6 Coöperatie

### 2.3.6.1 Algemeen

Binnen de coöperatie zijn er drie vormen, namelijk de bedrijfs-, consumenten- en producten- of dienstencoöperatie. Een coöperatie is een soort vereniging waarbij winst wel het doel mag zijn en deze winst mag ook worden uitgekeerd aan haar leden. De coöperatie is een rechtspersoon als er

sprake is van schulden. Na ontbinding zijn de leden onderling in gelijke delen hiervoor aansprakelijk (Hassel, 2004). Het doel van een coöperatie is om met meerdere personen een schaalvergroting te realiseren en daarmee een gezamenlijk doel te bereiken (Kay, et al., 2012).

#### *2.3.6.2 Melkveehouderij*

Melkveebedrijven met een coöperatie als bedrijfsvorm komen voor zover bekend niet voor. Het is voor bedrijfsovername ook geen geschikte bedrijfsvorm, omdat het voordeel halen uit schaalgrootte niet van toepassing is.

## **2.4 Financieringsconstructies**

### **2.4.1 Algemeen**

Het vreemd vermogen in het bedrijf groeit fors bij de overdracht door het uitkopen van de erfverlaters en broer(s) en/of zus(sen). Logischerwijs is het eigen vermogen voor de startende ondernemer nog aan de beperkte kant. Traditioneel gezien bestaat het vreemd vermogen voor het overgrote deel uit een hypothecaire lening en een deel familie lening (Flynth, 2011). Er zijn verschillende mogelijkheden om aan vreemd vermogen te komen, met elk zijn eigen voorwaarden. Onderstaande Tabel 4 geeft een overzicht van de belangrijkste financieringsconstructies met een aantal kenmerken.

Tabel 4: Overzicht financieringsconstructies (Bron: ASR, 2012; Fagoed, 2010; EL&I, 2012; Peffer, et al., 2010; Santegoets, 2012; bewerking ING)

	Bedrag	Looptijd	Rente	Aflossing	Fiscaal	Opmerking
<i>Leningen</i>						
<b>Bancaire lening</b> <i>Annuititeit, lineair &amp; aflossingsvrij.</i>	Minimaal € 50.000, -	3 tot 40 jaar	Vaste of variabele rentevoet	Gedurende de looptijd	Rente is aftrekbaar	Verschillende mogelijkheden voor rente
<b>Groen financieringen</b>	€ 50.000, - tot € 7.500.000, -	5 tot 10 jaar	Vast voor 1, 3 of 5 jaar	Gedurende de looptijd	Rente is aftrekbaar	SKAL certificering of MDV+ vereist
<b>Garantstelling landbouw (plus)</b>	€ 50.000, - tot € 1.200.000, - (tot € 2.400.000, -)	Maximaal 20 jaar	Geen	Linear	-	Voorwaarden volgens ministerie EL&I
<b>Familielening</b>	-	Nader te bepalen	Wettelijk minimum	Nader te bepalen	-	Zelf geldlening-overeenkomst opstellen
<i>Pachtvormen</i>						
<b>Erfpacht financiering</b>	Waarde van grond	Minimaal 26 jaar	Jaarlijkse canon van 2,6%	Terugkoop regeling einde looptijd	Kosten & canon zijn aftrekbaar	
<b>Familiepacht</b>	Waarde van grond	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	-	Grond wordt verkocht en met kooprecht gepacht
<i>Waardepapieren</i>						
<b>Obligatie lening</b>	vanaf € 50.000, -	5 tot 15 jaar	Vaste of variabele rentevoet	Einde van de looptijd	Rente is aftrekbaar	Alleen voor NV en BV
<b>Familieaandelen</b>	-	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen		Alleen voor BV
<i>Private investeerders</i>						
<b>Crowdfunding</b>	Volledig vrij	Volledig vrij	Volledig vrij	Volledig vrij	Geen fiscale voorzieningen	Innovatie en starters gericht
<b>Business angels</b>	€10.000, - tot € 1.000.000, -	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Geen fiscale voorzieningen	Gericht op groeiende bedrijven

## 2.5 Leningen

### 2.5.1 Algemeen

Een lening is een overeenkomst tussen twee partijen over het gebruik van geld voor een bepaalde tijd tegen een afgesproken vergoeding. Aan het einde van de looptijd is het geleende bedrag en de vergoeding terugbetaald (Stichting Onderwijsportaal, 2012). De voorwaarden bij een lening worden vooraf vastgelegd en verschillen tussen de verschillende geldverstrekkers. Een geldverstrekker wil graag zien dat hij zijn geld terug krijgt en de afgesproken vergoeding. De geldverstrekker kan een klassieke- of een hypothecaire waarborging eisen. De mate van waarborging, zekerheid, is medebepalend voor het maximaal te lenen bedrag en de te betalen vergoeding. De bedragen bij leningen variëren sterk maar gangbaar is tussen de € 50.000, - en de € 7.500.000, -. De looptijd varieert van 3 tot 25 jaar tot maximaal 40 jaar bij een aflossingsvrije hypotheek. Om de 10 jaar wordt een lening herzien ongeacht de totale looptijd (Peffer, et al., 2010). De vergoeding wordt uitgedrukt in een rentepercentage. Deze rente wordt jaarlijks of meerdere malen per jaar als percentage over het geleende bedrag afgedragen aan de geldverstrekker. De rente kan vooraf worden vastgesteld of variabel zijn, bij een variabele rente wordt vaak de euribor met een opslag aangehouden (ING, 2012). De aflossing van de lening geschiedt gedurende de looptijd of ineens aan het einde van de looptijd. De rente van een lening is aftrekbaar voor de belasting, dit geldt niet voor de aflossing (Belastingdienst, 2012).

### 2.5.2 Bancaire lening

#### 2.5.2.1 Algemeen

Voor de middellange of lange termijn kan een lening worden afgesloten bij een bank. De rente kan vast of variabel worden gezet, deze voorwaarden zijn te herzien op 1-, 3-, 5- of 10-jaarlijkse basis. De looptijd is afhankelijk van het te financieren goed. Roerende zaken zijn conform afschrijvingen, nieuwe gebouwen 20 – 25 jaar en onroerende goederen aflossingsvrij tot 50% van de executiewaarde hebben een looptijd van 40 jaar. Om de 10 jaar wordt een lening herzien ongeacht de totale looptijd (ING, 2012). De aflossing verloopt maandelijks, 3 maandelijks, 6 maandelijks, jaarlijks of bij het aflopen van de looptijd. De financiering loopt op basis van hypothecaire voorwaarden. Gangbaar wordt er een eigen inbreng verlangd van 30% door de bank. Vrijwel alles is in overleg te bepalen in de voorwaarden (Peffer, et al., 2010). Een financiering bestaat uit een mix van producten. De drie mogelijke producten zijn de annuïteiten, lineaire en een aflossingsvrije lening (ING, 2012). Kenmerkend voor de annuïteitenlening is dat elke periode een vast bedrag wordt betaald aan aflossing en rente. Richting het einde van de looptijd wordt er steeds meer afgelost en minder rente betaald aangezien het geleende bedrag wordt afgelost. De te betalen rente en aflossing samen blijft gedurende de looptijd gelijk. De rentecomponent daalt waarbij het aflossingscomponent stijgt. Bij de lineaire lening is de periodieke aflossing gelijk en dalen de periodieke rente kosten. De te betalen rente en aflossing bij elkaar opgeteld daalt door de dalende rentecomponent. Bij een aflossingsvrije lening wordt er in principe alleen rente betaald en wordt er niet afgelost. Indien de kredietnemer gaat aflossen is dit boetevrij tot 10 à 20% van de financiering per jaar. Het percentage boetevrij aflossen verschilt per bank.

### 2.5.2.2 Melkveehouderij

De bancaire lening is veruit de meest toegepaste financiering op melkveebedrijven. Ondernemers stappen als eerste keus naar de bank om daar een financiering te krijgen (Ruesink, 2012). Van de diverse bancaire producten wordt de lineaire lening het vaakst toegepast (Korte, 2012).

## 2.5.3 Groenfinancieringen

### 2.5.3.1 Algemeen

Groenfinancieringen zijn gelijk aan reguliere bancaire leningen maar hebben een bijzonderheid. De onderneming moet in het bezit zijn van een SKAL-certificaat. Dit certificaat wordt uitgereikt aan bedrijven zodra ze voldoen aan de eisen van biologische landbouw (ING, 2012). Een gangbaar bedrijf kan bij het bouwen van een nieuwe stal ook een groenfinanciering krijgen. De stal dient te voldoen aan de Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV) A+B eisen (Stichting Milieu Keur, 2012); (ING, 2012). De waarborging gaat op hypothecaire grond, morele grond en door middel van overheden. Van morele grond is sprake als de borgsteller mede hoofdelijk optreedt naast de kredietnemer. Bij waarborgen met de overheid is de garantstelling landbouw van toepassing (Peffer, et al., 2010). De rente staat vast met een jaarlijkse, driejaarlijkse of vijfjaarlijkse herziening. De looptijd bedraagt 10 jaar. Bij SKAL gecertificeerde bedrijven is het mogelijk om dezelfde lening te herfinancieren onder groenfinanciering voorwaarden. De groenfinanciering biedt een lagere rente ten opzichte van een reguliere bancaire lening. Dit voordeel bedraagt ongeveer 1%-punt (ING, 2012).

### 2.5.3.2 Melkveehouderij

Groenfinancieringen worden veelvuldig gebruikt bij biologische bedrijven, het geeft immers een direct voordeel. Bij gangbare bedrijven wordt het weinig toegepast doordat de extra regels voor de MDVA niet opwegen tegen het voordeel van de financiering. Een groenfinanciering is locatie/bedrijf afhankelijk en niet van de ondernemer. Bij de bedrijfsoverdracht valt er niet specifiek voor deze vorm van financieren te kiezen (ING, 2012). *“Groenfinancieringen zijn populair sinds de regeling in 1996 is ingegaan. Afwachten is alleen hoe de regeling zich gaat ontwikkelen. Naast het biologische label zou een 2<sup>e</sup> diervriendelijk label wenselijk zijn gezien de maatschappelijke discussie.”* aldus Harry Koster (2012). Edwin Sloot (2012) verwacht dat in de toekomst bedrijven op de thema's 'vergroening' en 'duurzaamheid' worden afgerekend. Een certificering op deze thema's zou gestimuleerd kunnen worden door er een groenfinanciering aan te koppelen.

## 2.5.4 Garantstelling landbouw

### 2.5.4.1 Algemeen

Als een agrarisch ondernemer voor een bancaire lening bij een investering niet voldoende zekerheden heeft, dan kan hij aankloppen bij het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie om een garantie. Het Ministerie van EL&I kan dan garant staan voor de aanvullende lening voor de investering (EL&I, 2012). Er worden twee eisen gesteld aan de hoogte van de aanvullende lening, namelijk dat de hoogte ervan niet meer is dan twee-derde van het totale investeringsbedrag. Ten tweede mag na investeren de totale garantstelling van de overheid niet groter zijn dan de totale garantstelling van de ondernemer. Het aflossen van deze lening loopt overigens altijd lineair (EL&I, 2012). Naast de reguliere is er de garantstelling plus regeling en de garantstelling voor startende ondernemers. De garantstelling plus regeling kan worden toegepast indien een investering in een stal voldoet aan de maatlat duurzame veehouderij. Bij de plus variant wordt het garantstelling



bedrag verhoogd naar 2,5 miljoen euro. De startende ondernemers variant verdubbelt het bedrag voor de garantstelling naar 1,2 miljoen euro en verlaagt de provisie met 2% naar 1% (EL&I, 2012).

#### *2.5.4.2 Melkveehouderij*

De garantstelling landbouw is niet specifiek geschikt voor bedrijfsoverdracht. Een garantstelling wordt uitgegeven zodra een ondernemer een investering wil doen maar niet voldoende zekerheden heeft (EL&I, 2012). Bij bedrijfsoverdracht is er vanuit de onderneming gezien geen sprake van een investering, waardoor de overdracht zelf niet onder garantstelling landbouw valt.

### **2.5.5 Familielening**

#### *2.5.5.1 Algemeen*

Bij een familielening laten de erfverlaters een deel van hun vermogen achter in het bedrijf. Fiscaal gezien is het niet interessant om het rentepercentage van een familielening verder dan 25% te laten afwijken ten opzichte van een vergelijkbaar zakelijke rente tarief. Een rente tarief dat meer dan 25% lager is wordt door de fiscus aangemerkt als schenking (Bakker, 2012). Een familielening of achtergestelde lening is een durfkapitaal lening, dus risicodragend (van der Meulen & Venema, 2005). Het bedrag is vrij te bepalen maar komt in de praktijk neer op het deel van de overnamesom dat de opvolger niet kan betalen. Naast de reguliere fiscale regelingen is er voor de geldverstrekker een extra tegemoetkoming. Er kan tot € 50.185,- vrij gesteld worden van de vermogensrendementsheffing uit box 3. Daarbij wordt de heffingskorting verhoogd met 1,3% op het geïnvesteerde bedrag. Dit vertaalt zich naar een rentevoordeel van maximaal 1,9% voor de bedrijfsopvolger (van der Meulen & Venema, 2005).

#### *2.5.5.2 Melkveehouderij*

Bij 80 à 90% van de bedrijfsoverdrachten in de Nederlandse melkveehouderij wordt er gebruik gemaakt van deze vorm van financieren (van der Meulen & Venema, 2005). Nadelig aan deze vorm is dat erfverlaters zakelijk betrokken blijven bij de onderneming. Hierdoor kan het zijn dat de opvolger niet voldoende de vrijheid krijgt om vrij te ondernemen (Ruesink, 2012); (Sloot, 2012). Deze bemoeienis wordt verklaard doordat het vermogen risicodragend is en bij een verkeerde beslissing zien de erfverlaters hun vermogen verdwijnen.

## **2.6 Pachtvormen**

### *2.6.1 Algemeen*

Een pacht is het zakelijk recht (tegen vergoeding) op het volledige gebruik van een onroerend goed dat iemand anders toebehoort (Peffer, et al., 2010). Hierin zijn drie vormen te onderscheiden namelijk reguliere pacht (erfpacht), geliberaliseerde pacht en teeltpacht. Reguliere pacht is voor onbepaalde tijd en de pachter geniet het voorkeursrecht bij verkoop van de grond. Geliberaliseerde pacht is gebonden aan een termijn, na de termijn is de verpachter niet verplicht deze pacht te verlengen. Teeltpacht is gebonden aan een specifieke teelt en duurt maximaal 2 jaar bij een 2-jarige teelt (EL&I, 2011). De voorwaarden in een pachtcontract zijn vrij op te stellen. De maximale hoogte van de canon (de jaarlijkse vergoeding voor de pacht) zijn bij reguliere en geliberaliseerde pacht (langer dan 6 jaar) gebonden aan een maximum volgens het pachtprizenbesluit. Teeltpacht is toegestaan voor teelten waar vruchtwisseling noodzakelijk is. De duur is gelimiteerd aan de duur van de teelt, kan één of twee jaar zijn (EL&I, 2011). Voor bedrijfsoverdracht in de melkveehouderij is deze pachtvorm ongeschikt.

## 2.6.2 Erfpachtfinanciering

### 2.6.2.1 Algemeen

Fagoed en ASR-vastgoed (voorheen Fortis Vastgoed Landelijk) zijn op de Nederlandse grondmarkt de grootste aanbieders van erfpachtfinancieringen (Segeren, et al., 2005). Het product erfpachtfinanciering dat beiden aanbieden, is gelijkend aan elkaar en is als uitgangspunt genomen. Bij een erfpachtfinanciering wordt de blote eigendom van de grond verkocht aan een investeerder die hiervoor in ruil een erfpachtrecht geeft. De ondernemer ontvangt 70% van de vrije markt waarde. Het te lenen bedrag is 70% van de vrije waarde van de grond waarbij Fagoed een minimum van 10 hectare hanteert (Ooms, 2012). ASR-Vastgoed hanteert geen minimum maar heeft wel een voorkeur voor grotere percelen. Percelen van 1 hectare zijn voor beide partijen niet interessant om in een erfpachtfinanciering te doen (Beuningen, 2012). De looptijd bedraagt standaard 26 jaar maar er kan na 15 jaar worden afgelost tegen een opslag van 10%. Jaarlijks betaalt de ondernemer een vastgesteld percentage rente (2,6%) over de geïndexeerde hoofdsom. De waarde van de grond wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie. De aflossing is in één keer aan het einde van de looptijd. Fiscaal gezien is de erfpachtfinanciering een financieringsproduct waarbij de jaarlijks betaalde canon en de groei van de hoofdsom (inflatie) aftrekbaar zijn voor de belasting. Met betrekking tot de landbouwvrijstelling zijn er geen gevolgen. De boekwaarde van de grond blijft bij de ondernemer op de balans staan en wordt gelijk behandeld als grond in eigendom (Gibo groep, 2011); (Ooms, 2012).

### 2.6.2.2 Melkveehouderij

ASR-vastgoed en Fagoed hebben samen ongeveer 25.000 hectare aan landbouwgrond in een erfpachtfinanciering (Beuningen, 2012); (Fagoed, 2010). De meeste financieringen worden in de Flevopolder afgesloten, omdat van oudsher de ondernemers hier gewend zijn aan het pachten van de grond. In vooral Oost-Nederland zijn ondernemers terughoudend, het in het eigendom hebben van grond is hier 'heilig' (Ruesink, 2012). Ondernemers staan pas open voor erfpachtfinanciering als een bancaire financiering niet lukt. Dit blijkt ook uit de portefeuille van ASR-Vastgoed. De in Oost-Nederland gefinancierde bedrijven hebben gemiddeld een lager bedrijfsresultaat (Beuningen, 2012). Een erfpachtfinanciering biedt de mogelijkheid om vermogen dat vast ligt liquide te maken en de overvloed aan zekerheden te gebruiken om te investeren. Het probleem voor het aangaan van een erfpachtfinanciering is vaak de onwetendheid van de ondernemer en zijn adviseurs. *'Bij een objectieve vergelijking van financieringsconstructies zal een erfpachtfinanciering snel als voordeligste uit de bus komen'*, aldus Ooms (2012). Nadelig aan deze financieringsconstructie is dat er een contract voor lange tijd wordt aangegaan en vast liggen. Dit terwijl de jaarlijkse canonlasten op basis van de inflatie worden geïndexeerd. Tevens is de vraag of de constructie buiten de landbouwvrijstelling blijft (Gibo groep, 2011). Het voordeel van deze financieringsconstructie is deels fiscaal, maar afgevraagd dient te worden of dit voordeel gelijk blijft gedurende de looptijd van 26 jaar.

## 2.6.3 Familiepacht

### 2.6.3.1 Algemeen

Een familiepachtovereenkomst is gelijk aan een liberale pachtovereenkomst. Het doel van familiepacht is het verlagen van de overnamesom voor de opvolger doordat de erflaters de grond in eigendom houden en verpachten aan de opvolger. Aan het einde van de pachtperiode heeft de opvolger voldoende vermogen kunnen opbouwen om alsnog de grond in eigendom te verkrijgen

(Ruesink, 2012). Een tweede doel is het belonen van niet participerende familieleden voor het afstand doen van het familievermogen. Hierbij wordt bijvoorbeeld 10 hectare grond op naam gezet van een broer en verpacht aan de opvolger. De broer ontvangt jaarlijks een pacht vastgesteld volgens de pachtkamer. Aan het einde van de looptijd heeft de broer de keuze of hij de grond wil verkopen of verpachten. Wel houdt de opvolger het eerste recht op kopen als hier sprake van is (Sloot, 2012).

### *2.6.3.2 Melkveehouderij*

Familiepacht wordt in de melkveehouderij nog nauwelijks toegepast. De constructie stelt de opvolger in staat de niet participerende familieleden hun rechtmatige deel van de erfenis te geven zonder een zware financieringslast bij overname. Een canon van € 800, - per hectare betekent bij een waarde van € 50.000, - per hectare 1,6% rentekosten (Sloot, 2012). Na een looptijd van bijvoorbeeld 10 jaar kan worden besloten om de grond terug te kopen, de pacht te verlengen of aan derden te verkopen.

## **2.7 Waardepapieren**

### *2.7.1 Algemeen*

Een waardepapier is een document met een geldswaarde waaraan rechten ontleend kunnen worden. Obligaties en aandelen zijn waardepapieren die een NV of BV kan uitgeven. Het rendement van obligaties is vastgelegd in een jaarlijks dividend uitkering. Het rendement van een aandeel is de eventuele waardestijging en een dividend uitkering afhankelijk van de winst van de onderneming (Wikipedia, 2012).

### *2.7.2 Obligatielening*

#### *2.7.2.1 Algemeen*

Bij de uitgifte van obligaties wordt de marktwaarde van de obligatie door de obligatiehouder overgemaakt naar de obligatieverstrekker. Obligaties worden in de regel uitgegeven door middelgrote of grote handelsondernemingen, financiële instellingen of de overheid. In ruil hiervoor ontvangt de kredietgever jaarlijks een vast gestelde rente (coupon) en aan het einde van de termijn wordt de nominale waarde van de obligatie terugbetaald. De obligatie kan voor de waarde die op de obligatie staat worden uitgegeven (a pari) of voor meer of minder dan de nominale waarde (boven of onder pari). Aan het einde van de looptijd ontvangt de obligatiehouder de nominale waarde van de obligatie. Bij uitgifte boven pari wordt er feitelijk een opslag betaald en bij onder pari een korting gekregen (Drury, 2008). Een uitgifte kan privaat of publiekelijk gebeuren. Publiekelijk brengt kosten met zich mee die ten nadele van de obligatiehouder komen, het betreft 3% van het bedrag. Zowel publiekelijk als privaat gelden de eenmalige kosten van 0,09% van het totaal bedrag met een maximum van € 650, - (Peffer, et al., 2010). De looptijd van een obligatielening is 5 tot 15 jaar. Na het einde van de looptijd is het mogelijk om de obligatie opnieuw uit te geven. De voorwaarden zijn op te stellen door de obligatieverstrekker. Vervroegd aflossen is een mogelijkheid die vrijwel altijd wordt opgenomen in de voorwaarden. De rente kan vast gezet worden voor de gehele looptijd dan wel variabel op basis van de Euribor, de formule hiervoor is dan vast. Een alternatief is het uitgeven van een zero bond. Hierbij wordt er beneden pari door de kredietgever betaald en is het verschil met a pari de vergoeding (Peffer, et al., 2010).

### 2.7.2.2 *Melkveehouderij*

Een BV of NV als rechtsvorm is een vereiste voor de uitgifte van obligaties. Privaat zijn er geen kosten aan gebonden. Een mogelijkheid is om broer(s) en/of zus(sen) door middel van obligaties hun recht van de erfenis te geven. In de melkveehouderij worden obligaties, zover bekend, niet toegepast als financieringsvorm.

## 2.7.3 Familieaandelen

### 2.7.3.1 *Algemeen*

Binnen een BV kunnen aandelen uit worden gegeven op naam. Deze aandelen zijn beperkt overdraagbaar (KvK, 2012). Door het splitsen van de onderneming wordt bij overname vaak gesplitst in een beherende holding en een werkmaatschappij. Onder de werkmaatschappij valt de onderneming en de lopende zaken waar de opvolger eigenaar van wordt. Onder de holding vallen alle onroerende goederen, deze aandelen komen in bezit van de erfverlaters. De opvolger kan uit de bedrijfsvoering jaarlijks aandelen uit de holding kopen om uiteindelijk het volledige bezit te bemachtigen (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2008). Niet participerende familieleden kunnen mee profiteren van het familie vermogen door ook aandelen van de holding in bezit te krijgen. Om de continuïteit van de onderneming te waarborgen kunnen de aandelen van de holding in een Stichting Administratiekantoor worden ondergebracht. Dit ontnemt het stemrecht van niet participerende familieleden in de onderneming (Wet & Recht, 2012).

### 2.7.3.2 *Melkveehouderij*

Gezien BV constructies al nauwelijks voorkomen in de melkveehouderij geldt hetzelfde voor familieaandelen. Als de BV constructie fiscaal gezien interessant is dan zijn familieaandelen een zeer geschikt middel om de overdracht te faciliteren (Sloot, 2012). Dit blijkt uit de ervaring in het MKB waarbij familiebedrijven veelvuldig gebruik maken van deze methode (Martens, 2012).

## 2.8 Private investeerders

### 2.8.1 *Algemeen*

Private investeerders zijn één of meerdere personen die zonder waarborging investeren in een onderneming (Wikipedia, 2012). Gangbaar is dat het wordt toegepast bij risicovolle projecten en startende bedrijven. Deze doelgroep is moeilijk bancair financierbaar. Investeerders schatten op basis van kennis, ervaring en het bedrijfsplan van de ondernemer wat het rendement van de investering kan zijn. Bijzonder aan private investeerders is de betrokkenheid; naast vermogen brengen ze kennis, ervaring en feedback naar de ondernemer (Stavasius, 2012).

### 2.8.2 *Crowdfunding*

#### 2.8.2.1 *Algemeen*

Crowdfunding is het ophalen van geld bij de een grote massa kleine investeerders (Douw&Koren, 2012). Op (internet)platformen kunnen ondernemers hun plan presenteren en investeerders aantrekken om geld in hun idee te stoppen. Er zijn drie varianten binnen crowdfunding namelijk de lening variant, de aandelen variant en de vooruit gestelde betaling variant. De lening variant is vergelijkbaar met een reguliere lening. De ondernemer betaalt een vooraf vastgestelde rente en lost gedurende of aan het einde van de looptijd af. Bij de aandelen variant krijgen de investeerders gezamenlijk een belang in het bedrijf van een vooraf vastgesteld percentage. De vergoeding is door

middel van dividenduitkering. Voor de aandelen variant is een BV als bedrijfsvorm noodzakelijk. De vooruit gestelde betaling variant is te vergelijken met de uitgifte van een tegoedbon. De 'rente' die de investeerder ontvangt is de waarde van de bon minus wat er voor betaald is. Deze 'rente' is niet gelijk aan wat de ondernemer kwijt is aan rente. De bonnen worden ingewisseld voor producten op winkelprijs, er zit nog een winstmarge in. In de praktijk blijven tegoedbonnen vaak onbenut. Voor de ondernemer betekent dit dat er geen 'rente' en 'aflossing' hoeft te worden 'betaald' (Stavasius, 2012). Belangrijk bij crowdfunding is dat er niet alleen vermogen gegenereerd wordt maar dat de 'crowd' tevens de klant is (Douw&Koren, 2012).

### *2.8.2.2 Melkveehouderij*

Zover bekend wordt in de melkveehouderij crowdfunding nog niet toegepast. Deze vorm van financiering is niet geschikt voor de productie van bulkgoederen die niet direct vanaf het erf aan de consument wordt geleverd (Ruesink, 2012). Er zijn initiatieven in de agrarische sector bekend die met behulp van crowdfunding zijn gestart of verder gefinancierd. Overeenkomst bij deze initiatieven is dat ze een product hebben dat direct van het erf bij diezelfde consument terechtkomt. Een bedrijfsovername financieren van een melkveebedrijf dat bulk melk levert aan een fabriek is dus niet geschikt voor crowdfunding (Ruesink, 2012).

## **2.8.3 Business angels**

### *2.8.3.1 Algemeen*

Business angels zijn vermogende mensen, vaak ondernemers, die geld willen investeren in andere bedrijven (Wikipedia, 2012). De projecten waar business angels in investeren zijn vaak innovatief of onderzoekgericht. Business angels investeren in projecten omdat zij een specifieke markt kennen en daardoor het rendement van de innovatie of het onderzoek bij slagen onderkennen. Het betreft risicovolle projecten waarbij banken niet bereid zijn mee te gaan. Business angels stellen hun netwerk, kennis en ervaring ter beschikking om zodoende de kans van slagen te vergroten. Dit verkleint het risico.

### *2.8.3.2 Melkveehouderij*

In de melkveehouderij wordt voor zover bekend geen gebruik gemaakt van business angels. De melkveehouderij is beter geschikt voor de investeerder die een veilige belegging wil doen. Hij investeert dan in deze grond en behaalt hiermee een hogere rente dan op de bank zou worden verkregen met de zekerheid van de grond. De ondernemer betaalt deze rente direct aan deze belegger en realiseert hierdoor een lagere rentevoet dan hij bij de bank zou moeten betalen.

### 3 Invloed interne factoren

De volgende interne factoren worden in dit hoofdstuk behandeld met betrekking tot de bedrijfsoverdracht.

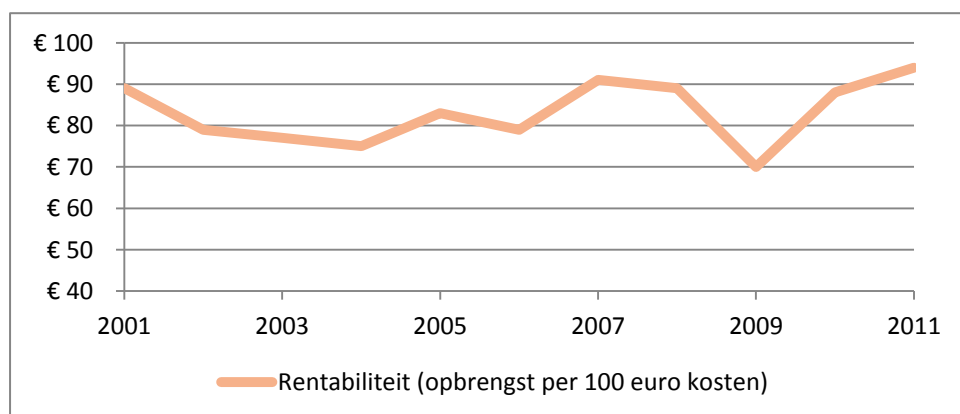
- Rentabiliteit,
- bedrijfsomvang,
- familieverhoudingen.

Na uitleg wat de factor inhoudt, wordt het effect ervan op de bedrijfsoverdracht weergegeven en de ontwikkeling van de factor naar 2020.

#### 3.1 Rentabiliteit

##### 3.1.1 Huidige rentabiliteit

De rentabiliteit van de Nederlandse melkveehouderij is laag. Over de periode 2003-2007 was het rendement op het eigen vermogen in de melkveehouderij gemiddeld -1%, hierbij is de eigen arbeid tegen CAO loon verrekend (van der Meulen, 2009). De spreiding van het rendement tussen de bedrijven ligt tussen de -3% en 2%, het behalen van een positief rendement is dus mogelijk (van der Meulen, 2009). In Figuur 2 is de rentabiliteit als zijnde opbrengsten per 100 euro kosten weer gegeven over de periode 2001 – 2011. Dat de opbrengsten structureel de kosten niet dekken geeft aan dat de vergoedingen voor eigen arbeid en vermogen (o.a. grond) niet marktconform zijn (LEI, 2011).



Figuur 2: Rentabiliteit melkveehouderij 2001 – 2011 (Bron: LEI, 2011 bewerking ING)

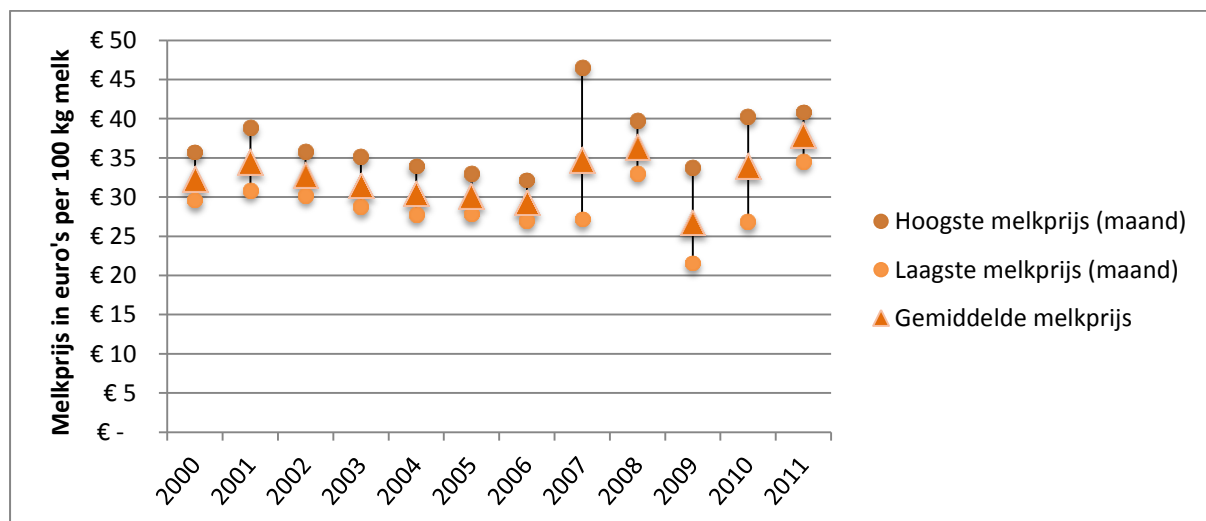
De rentabiliteit, als verhouding tussen de opbrengsten en de kosten, neemt toe met de bedrijfsomvang. Opvallend is dat de rentabiliteitstoename in relatie met de bedrijfsomvang afvlakt naarmate de bedrijven groter worden (van der Meulen, 2010). De liquiditeitsmarge geeft aan hoeveel geld er beschikbaar is voor vervangingsinvesteringen, privé en aflossingen. Dit kengetal dient op langere termijn een voldoende niveau te hebben om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Van 2007 tot 2009 varieerde dit kengetal van € 6,38 tot € 0,42 euro per 100 kilogram melk. Hierbij was 2009 met € 0,42 zeer laag door de lage melkprijs. Tussen bedrijven onderling varieert de liquiditeitsmarge met circa € 10, - (van den Hengel, 2011).

### 3.1.2 Effect van rentabiliteit op de bedrijfsoverdracht

Bij de bedrijfsoverdracht wordt als uitgangspunt het kasstroomoverschot gehanteerd bij het bepalen van de overnamesom. Deze marge dient 5 – 7 cent per kilogram melk te zijn na overdracht, zodat de opvolger een lonende bedrijfsvoering houdt (Ruesink, 2012). De rentabiliteit van het bedrijf bepaalt voor een groot deel de overnamesom die de opvolger kan uitkeren aan de erfverlaters. De variatie van € 10,- liquiditeitsmarge betekent op een bedrijf met 600.000 kilogram melk een verschil van € 800.000,- op de overnamesom (van den Hengel, 2011).

### 3.1.3 Ontwikkeling van de rentabiliteit

Naar 2020 verandert de rentabiliteit door verschillende oorzaken. Aan de opbrengstenkant gaat de inkomenssteun van het gemeenschappelijk landbouwbeleid verder beperkt worden (Berkhout & van Bruchem, 2009). De afschaffing van het melkquotum gaat meer schommelingen in de melkprijs geven (van Berkum, 2008). Op langere termijn blijft de verwachting voor de melkprijs 32,5 cent per kilogram melk (Livestock Research, 2012). Berkhout & van Bruchem (2009) verwachten een daling van 5 tot 15% van de melkprijs. Deze conclusie is op basis van het referentiejaar 2007 met hoge melkpreisen. Over 2000 – 2011 was de gemiddelde melk prijs 32,5 cent, in 2007 lag deze 7% hoger (LEI, 2011 bewerking ING). In Figuur 3 is met oranje driehoeken de gemiddelde melkprijs in Nederland weergegeven. De zwarte lijn geeft de laagste en de hoogste maandprijs en daarmee de fluctuatie. Duidelijk zichtbaar is de grotere fluctuatie sinds 2007. Deze wordt veroorzaakt door de ingezette 'zachte landing' naar het afschaffen van het melkquotum toe en de meer fluctuerende wereldmarktprijs (Lauwers, et al., 2011). De hoogste melkprijs in 2007 was 32% hoger dan de gemiddelde melkprijs dat jaar, de laagste melkprijs in 2007 22% lager dan het gemiddelde. Ter vergelijking in 2000 waren deze percentages respectievelijk 11 en 2% (LEI, 2011 bewerking ING).



Figuur 3: Fluctuatie van de melkprijs (Bron: LEI, 2011 bewerking ING)

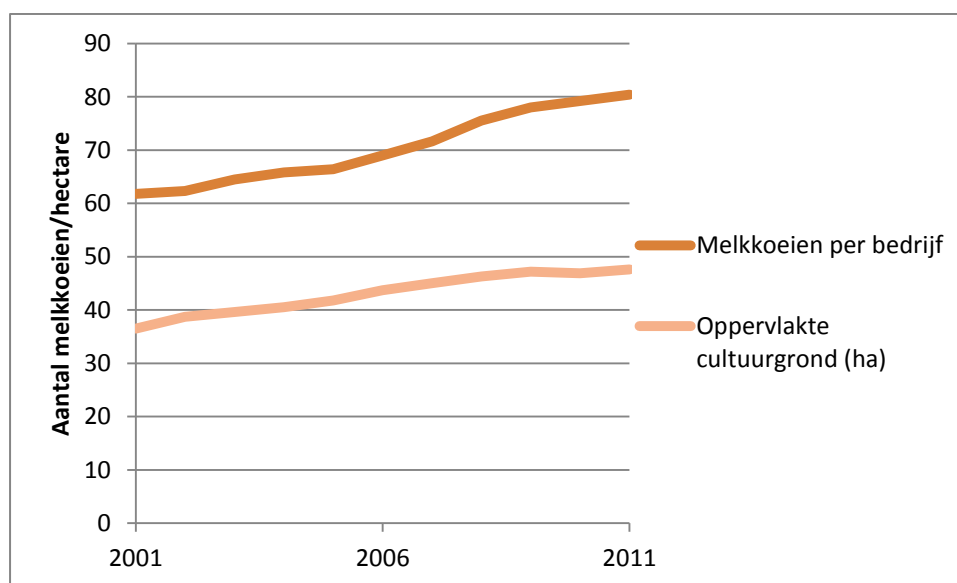
Grote fluctuaties in de opbrengstprijzen kunnen leiden tot liquiditeitsproblemen (Lauwers, et al., 2011). Bedrijven moeten reserveren in periodes met hoge opbrengstprijzen om een buffer te hebben in tijden met lage opbrengstprijzen. Snel aflossen op de financiering maakt bedrijven minder kwetsbaar voor fluctuaties (van Zessen, 2012). Aan de kostenkant verdwijnen de rentekosten en afschrijvingen van het melkquotum (van Berkum, 2008). De nieuwe grenzen worden straks bepaald door milieu- en mestwetgeving (van den Hengel, 2011). Wat de kosten gaan zijn van deze limitatie is

onbekend. Wel is er een signaal dat deze kosten zullen worden gemaakt door het investeren in een duurzamere bedrijfsvoering (van den Hengel, 2011); (Verhoeven, 2012). Daarnaast wordt kapitaal een limiterende factor voor bedrijfsontwikkeling (Veenstra & Vessies, 2008). Bedrijven gaan hierdoor investeringen nadrukkelijker toetsen aan het rendement. Dit bleek ook het geval in Nieuw-Zeeland en Australië waar de zuivelmarkt al geliberaliseerd is (Beldman, et al., 2007).

## 3.2 Bedrijfsomvang

### 3.2.1 Huidige bedrijfsomvang

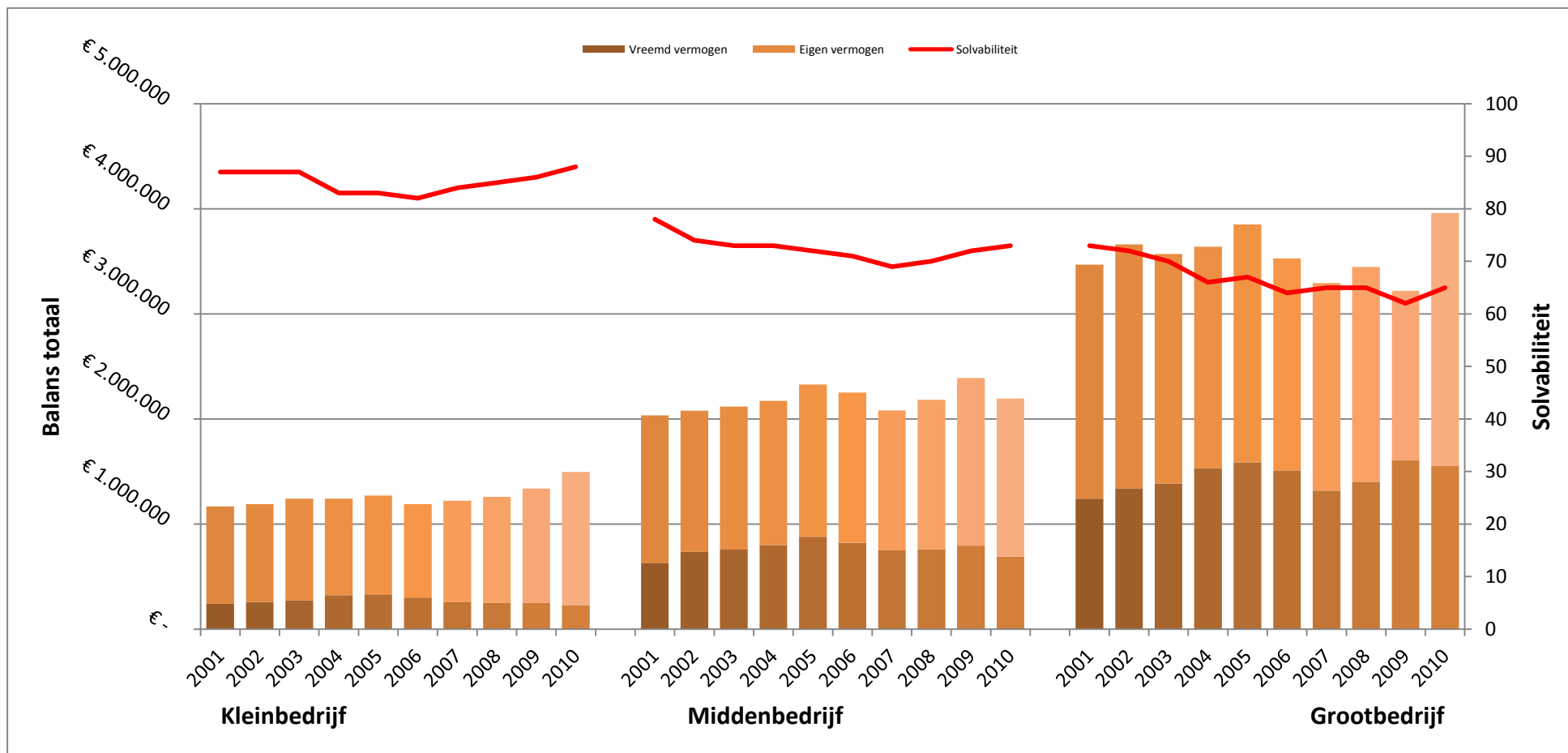
De gemiddelde bedrijfsomvang in 2011 was 80 melkkoeien per bedrijf. Dit was in 2001 nog 60 melkkoeien. In dezelfde periode is de gemiddelde oppervlakte landbouwgrond gegroeid met 12 hectare per bedrijf. Het totale areaal landbouwgrond per bedrijf ligt nu op een kleine 50 hectare (LEI, 2011). In Figuur 4 is te zien dat de groei stabiel verloopt.



Figuur 4: Ontwikkeling bedrijfsgrootte 2001 – 2011 (Bron: LEI, 2011 bewerking ING)

Bedrijven met een groeistrategie hebben procentueel gezien een hoger rendement ten opzichte van het gemiddelde niet groeiende bedrijf. De groep bedrijven met 0 tot 25% groei behaalde in 2008 een 1% hoger rendement en bedrijven met meer dan 25% groei zelfs een 8% hoger rendement (van der Veen & de Bont, 2010). Groei lijkt interessant voor bedrijven met een gemiddeld hoger rendement. Uit de schaalvoordelen van groei wordt het rendement verder vergroot (Stokkers, et al., 2010). In Figuur 5 wordt het gemiddelde klein, midden en groot Nederlands melkveebedrijf vergeleken. De bedrijfsomvang is gebaseerd op de Standaardopbrengst zoals deze wordt toegepast door het Landbouw Economisch Instituut (LEI, 2011). Grotere bedrijven hebben recent nog geïnvesteerd en hierdoor een hogere financieringslast. Dit valt ook te concluderen uit de hogere staat van moderniteit bij grote bedrijven (de Bont, et al., 2011); (van der Meulen, 2010). In Figuur 5 is dit te zien in de dalende solvabiliteit bij grote bedrijven. Ook is zichtbaar dat de gemiddelde solvabiliteit van het grootbedrijf lager is ten opzichte van klein- en middenbedrijf.





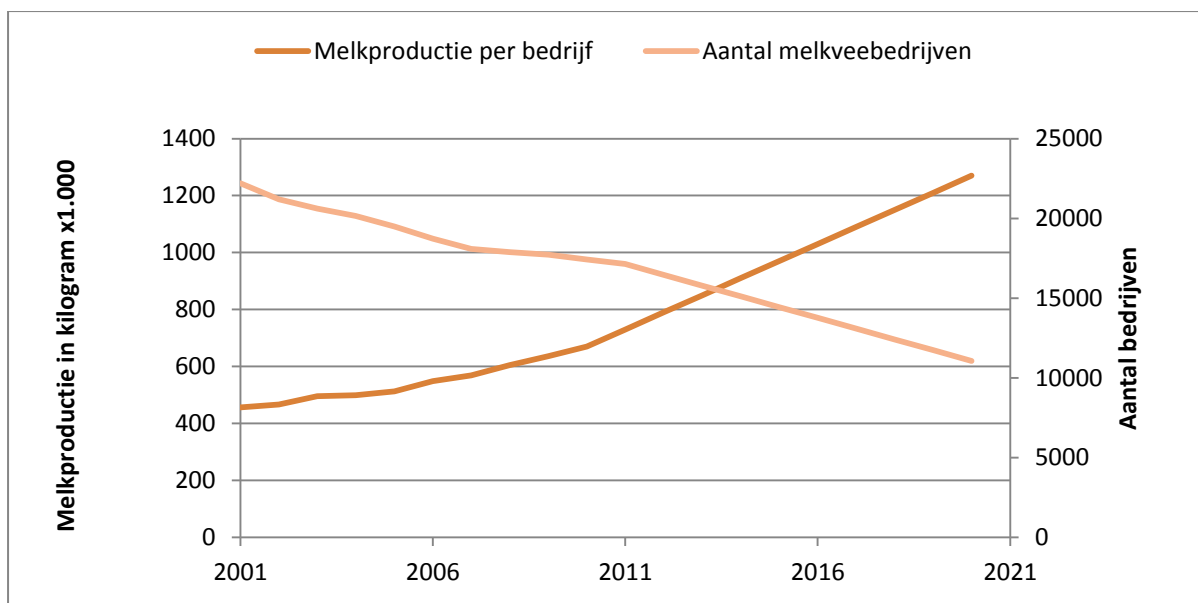
Figuur 5: Ontwikkeling van bedrijfsvermogen voor klein-, midden- en grootbedrijf (Bron: LEI, 2011 bewerking door ING)

### 3.2.2 Effect bedrijfsomvang op de bedrijfsoverdracht

De overnamesom wordt bepaald op basis van de liquiditeitsmarge per kilogram melk. Bij een groot bedrijf is de overnamesom bij dezelfde liquiditeitsmarge logischerwijs groter (Ruesink, 2012). Bij een groot bedrijf moet de opvolger meer vermogen gefinancierd krijgen terwijl de rentabiliteit in de melkveehouderij laag blijft (de Jong, 2012). Tot op heden zijn er geen voorbeelden bekend in Nederland waaruit bleek dat een melkveebedrijf te groot was voor bedrijfsoverdracht. Er geldt nog dat elk renderend bedrijf in principe overdraagbaar en rendabel voort te zetten is (Ruesink, 2012). Wel wordt er verwacht dat in de toekomst bedrijven 'te groot' worden voor bedrijfsoverdracht en niet meer financierbaar zijn (de Jong, 2012). Wat een 'te groot' bedrijf is, wordt niet gekwantificeerd door De Jong. Voor een groot bedrijf met daarbij een goede rentabiliteit zou een BV als ondernemingsvorm voordelig kunnen zijn (Sloot, 2012). Dit biedt mogelijkheden om het eigendom en de exploitatie van het onroerend goed bij overdracht te scheiden (Stokkers, et al., 2010). Een constructie die in het MKB vaker voorkomt bij (onder andere) familiebedrijven (Martens, 2012). Voor grote bedrijven kan grond in een 10-jarige pachtconstructie worden gegeven aan niet participerende familieleden, dit ter compensatie voor het afstand doen van het familievermogen dat aan het bedrijf verbonden is. Bij grote bedrijven is dit om diverse redenen eenvoudiger te realiseren (Sloot, 2012).

### 3.2.3 Ontwikkeling bedrijfsomvang

Verdere schaalvergroting blijft aantrekkelijk en deze trend zal onverminderd door gaan (van der Meulen, 2010). Het aantal investeringen in de afgelopen jaren laat zien dat de bedrijven ook van plan zijn meer koeien te melken (Ruesink, 2012). Drijfveren van de groei in bedrijfsomvang zijn veelal kostprijsverlaging, automatisering en innovatie. De laatste twee om de arbeidsproductiviteit te verhogen en zodoende het inkomen op peil te houden (van der Meulen, 2010). Arbeid zelf wordt schaarser, mede door vergrijzing, en duurder. De sector heeft als werkgever een imago probleem. Dit blijkt onder andere uit de afnemende aantallen mbo- en hbo-studenten die kiezen voor een studie in de 'groene' sector (Berkhout & van Bruchem, 2009). Dure arbeid stimuleert schaalvergroting doordat grotere bedrijven een hogere arbeids-efficiëntie weten te behalen. Kapitaal blijkt de belangrijkste productiefactor die de ontwikkeling van het bedrijf bepaalt (Veenstra & Vessies, 2008). Investeringen in bedrijfsomvang zullen enkel worden gedaan als deze lonend zijn. De eerdere liberalisering van de zuivelmarkt in Nieuw-Zeeland en Australië is een voorbeeld hiervan (Beldman, et al., 2007). Verwacht wordt dat in de komende 5 – 10 jaar het aantal melkveebedrijven gaat halveren. De landelijke melkproductie blijft echter gelijk of zal licht stijgen (Rabobank, 2009). In Figuur 6 is de ontwikkeling weergegeven. In 2020 zijn er volgens deze verwachtingen nog ruim 8000 melkveebedrijven met gemiddeld 160 koeien per bedrijf.



Figuur 6: Ontwikkeling aantal bedrijven en omvang naar 2020 (Bron: LEI, 2011; Veldman, 2009; bewerking door ING)

### 3.3 Familieverhoudingen

#### 3.3.1 Huidige familieverhouding

De overname begint met gesprekken tussen de erfverlaters en opvolger om de ideeën en wensen in beeld te brengen. Na de taxatie en gedetailleerde uitwerking van het overnameplan wordt de niet participerende familie ingelicht. Belangrijk is het uitleggen dat de opvolger naast de lusten ook de lasten overneemt. En waarom de vrije marktwaarde niet als overnamesom kan worden gehanteerd (Ruesink, 2012); (Sloot, 2012). Om te voorkomen dat het bedrijf in afzienbare tijd tegen marktwaarde verkocht wordt, wordt een meerwaardeclausule afgesproken. Deze clausule geeft erfverlaters en niet participerende familieleden het recht op de meerwaarde na verkoop (Sloot, 2012). De erfverlaters krijgen een vergoeding die hen voorziet in een pensioen en onderdak. De vergoeding voor niet participerende familieleden wordt meestal bepaald door de erfverlaters. Door de schenkingswet wordt deze vergoeding door de erfverlaters uitgekeerd. Dit pakt fiscaal gunstiger uit (Sloot, 2012). Het uitgekeerde bedrag blijft laag in verhouding tot de waarde van het bedrijf. Er wordt bij het bepalen ervan sterk vanuit het opvolgersperspectief gekeken (Ruesink, 2012). Leidend is immers dat de opvolger na de overdracht een lonende bedrijfsvoering kan hebben. Regionaal zijn er ook nog grote verschillen te bemerken. In Oost-Nederland en dan vooral regio Twente en de Achterhoek speelt er veel emotie mee. Dat ‘het familiebedrijf’ wordt voortgezet heeft een sterke invloed bij erfverlaters en niet participerende familieleden. Dit resulteert in gunstigere voorwaarden voor de opvolger (Ruesink, 2012). In andere delen van Nederland wordt er al zakelijker gehandeld bij de bedrijfsoverdracht.

#### 3.3.2 Effect van familieverhoudingen op de bedrijfsoverdracht

Niet de economische of fiscale situatie van het bedrijf is bepalend voor de bedrijfsoverdracht maar de relationele. Het is in slechts 5% van de gevallen dat een overdracht niet plaatsvindt door de financiële situatie. 95% van de mislukte overdrachten hebben een relationele oorzaak (Booij, 2011). De oorzaken zijn dan onenigheid tussen erfverlater en opvolger maar ook met niet participerende

familieleden. Er moet vanuit alle partijen een gezonde gunning zijn richting de opvolger (Booij, 2011). Zonder deze gunning kan het de opvolger onmogelijk worden gemaakt het bedrijf voort te zetten. Probleem blijft voor voornamelijk niet participerende familieleden dat de overdracht onder marktwaarde plaats vindt.

### 3.3.3 Ontwikkeling van de familieverhoudingen

De houding van de betrokken partijen wordt zakelijker. Zeker bij grotere en intensievere bedrijven is dit het geval. Bij grotere bedrijven is er sprake van grotere bedragen en wordt het simpelweg niet geaccepteerd dat het bedrijf voor een lager bedrag wordt overgedragen. Intensievere bedrijven hebben gemiddeld meer zakelijk contact met toeleveranciers en afnemers. Hierdoor zijn zij beter in staat om op een zakelijkere manier naar het bedrijf te kijken. Ze zijn gewend dat hun handelen direct invloed uitoefent op het inkomen (Ruesink, 2012). In het MKB wordt de opvolger nadrukkelijk getoetst op zijn of haar capaciteiten. Overname is geen vanzelfsprekendheid vanuit de opvolger en een overdracht binnen de familie ook niet (Martens, 2012). Kenmerkend aan familiebedrijven is het emotionele aspect dat in het bedrijf zit. Dit verklaart ook dat een bedrijf onder de marktwaarde wordt overgedragen (Flören, et al., 2011). Belangrijker wordt het tijdig informeren van betrokken partijen omtrent de overdracht. Op het moment van de overdracht mogen partijen niet voor verrassingen komen te staan die de overdracht in gevaar kunnen brengen (Martens, 2012). Het betrekken van de niet participerende familieleden dient vroegtijdig in het overnameproces te gebeuren (Flören, et al., 2011). Gekeken dient te worden naar passende vergoedingen voor de erfverlaters en niet participerende familieleden. De grotere bedrijven hebben het voordeel dat er wat betreft de vergoeding meer mogelijk is (Sloot, 2012).

## 4 Invloed externe factoren

De volgende externe factoren worden in dit hoofdstuk behandeld met betrekking tot de bedrijfsoverdracht.

- het Basel III akkoord (2019),
- de landbouwwijziging,
- afschaffing melkquotum (2015),
- stijging grondprijzen.

Na uitleg wat de factor inhoudt, wordt het effect ervan op de bedrijfsoverdracht weergegeven en de ontwikkeling van de factor naar 2020.

### 4.1 Basel III akkoord

#### 4.1.1 Inhoud Basel III akkoord

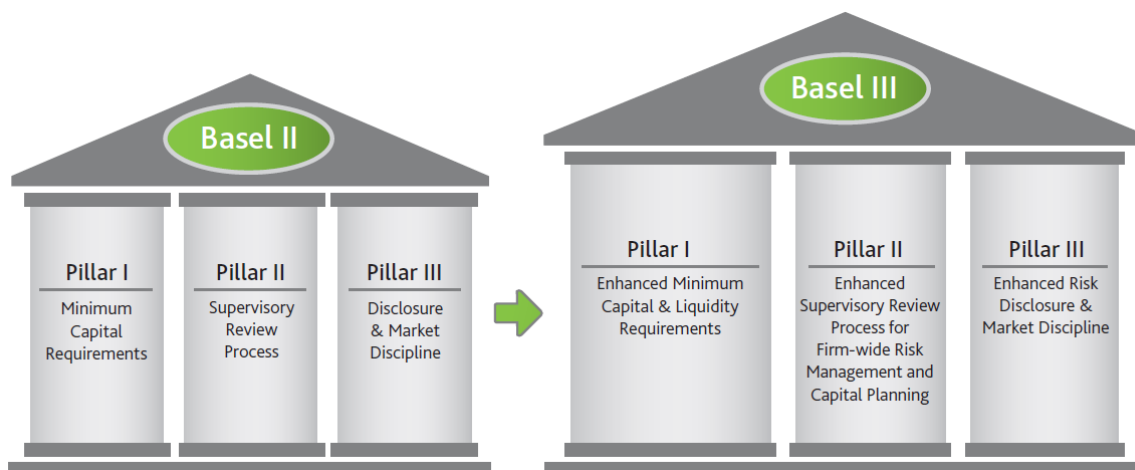
In 1988 heeft het Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) een akkoord opgesteld. Dit akkoord (Basel I) had als doel (Heuvel, 2012):

1. De stevigheid en stabiliteit van het bankensysteem te verbeteren.
2. Een gelijke basis te creëren voor banken die internationaal actief zijn.

Door eisen te stellen aan het kapitaal dat banken in bezit hebben wordt dit bewerkstelligd. In juni 1999 is begonnen met het opstellen van een nieuw akkoord dat in 2007 van kracht werd, het Basel II akkoord. Basel II berust op drie pijlers waar financiële instellingen zich aan moeten houden. Deze pijlers zijn (Heuvel, 2012):

1. minimum kapitaaleisen;
2. toezicht;
3. marktwerking.

De kredietcrisis heeft laten zien dat de eisen van Basel II niet afdoende zijn voor een gezonde bancaire sector (Bank for international settlements, 2009). Banken hadden de mogelijkheid om risico's te nemen die door het akkoord niet waren geïdentificeerd (Heuvel, 2012). Naar aanleiding van de kredietcrisis en het tekort schieten van Basel II is het Basel III akkoord opgesteld. Basel III is grotendeels een verzwaaring van het Basel II akkoord. Dit wordt in Figuur 7 grafisch duidelijk gemaakt. Te zien is dat alle pilaren groter worden, met name de eerste pilaar.



Figuur 7: Van Basel II naar Basel III (Bron: Moody's Analytics, 2012)

Aan de eerste pilaar zijn de zogenoemde leverage ratio's toegevoegd (Moody's Analytics, 2012). De kapitaaleisen aan de bank zijn nu verder gedifferentieerd. Naast een minimumeis aan kapitaal is ook de herkomst van het kapitaal van belang (Heuvel, 2012). Het kapitaal wordt in kwaliteitsklassen ingedeeld op basis van risico en looptijd (Bank for international settlements, 2009). Bij de bepaling van de liquiditeit wordt kapitaal met een hoog risico lager gewaardeerd dan kapitaal met een laag risico (Moody's Analytics, 2012). Eind 2012 wordt begonnen met het invoeren van de Basel III normen. In 2019 moeten alle normen volledig van kracht zijn (Moody's Analytics, 2012).

#### 4.1.2 Effect van Basel III op de bedrijfsoverdracht

Basel III heeft geen directe invloed op de melkveehouderij, het is een akkoord waar financiële instellingen zich aan moeten houden. Indirect zullen de consequenties van Basel III echter worden doorberekend aan de klant van de bank. Als een bancaire lening te duur wordt dan zullen alternatieve financieringsconstructies eerder in beeld komen (Beuningen, 2012); (Sloot, 2012).

#### 4.1.3 Ontwikkeling van Basel III

Er is nog veel onduidelijk over het akkoord. De invloed van het waarderen van kapitaal op de liquiditeit van de bank is nog niet vastgesteld (Douma, 2012). Hierdoor is het niet mogelijk het effect van Basel III te berekenen. Wel is duidelijk dat banken meer kapitaal achter de hand moeten houden. *“Dit kapitaal is voor de bank niet renderend. Het kost een bank meer geld om hetzelfde geld te kunnen uitgeven.”* aldus Douma (2012). Dit zal tot gevolg hebben dat er strengere liquiditeit- en kapitaalstandaarden gehanteerd zullen worden bij het verlenen van krediet (Wennekers, 2011). Omgekeerd kan lenen ook voordeliger worden. Banken worden gedwongen een hogere solvabiliteit te hanteren onder Basel III. Hierdoor kan de risicopremie op het eigen en vreemde vermogen van de bank omlaag (EL&I, 2011). Dit argument gaat op zodra beleggers de bank als 'veiliger' belegging zien en een lager rendement accepteren (Douma, 2012). Specifiek voor de melkveehouderij is de liquiditeitsratio van belang. Langlopende kredieten, die veel in de melkveehouderij worden toegepast, worden door deze ratio minder interessant voor een bank (Douma, 2012). De leverage ratio in Basel III heeft invloed op de voorkeur van banken voor een bepaald risicoprofiel. *“Een bank mag niet een overdaad aan laag of hoog risico krediet uitgeven maar moet de juiste mix hebben.”* volgens Douma (2012). De indeling van laag, midden en hoog risicoprofiel blijft onder Basel III gelijk. De melkveehouderij zit in het lage risicoprofiel. Welk risicoprofiel de voorkeur gaat krijgen en hoe zich dat in het financieringsbeleid vertaalt is onbekend. In deze studie wordt er vanuit gegaan dat

naar 2020 toe banken geen aflossingsvrije hypotheek meer verstrekken. Verder zal de rente als gevolg van Basel III 0,5%-punt verhoogd worden (Slovik & Cournède, 2011).

## 4.2 Landbouwwijstelling

### 4.2.1 Achtergrond en inhoud

De landbouwwijstelling is fiscale wetgeving die voorkomt dat de waardevermeerdering van grond belast wordt door de inkomstenbelasting. Als een eigenaar grond met een agrarische bestemming verkoopt dan geniet de eigenaar een winst bij een waardevermeerdering (Schenk & Seegers, 2007). De landbouwwijstelling voorkomt dat de eigenaar belasting over de verkoopwinst moet afdragen. De fiscale claim wordt doorgeschoven naar de nieuwe eigenaar van de grond (van der Veen, et al., 2007). Bij grondtransacties waarbij de Waarde Economisch Verkeer Agrarische Bestemming (WEVAB) van toepassing is mag de landbouwwijstelling worden toegepast. WEVAB is van toepassing bij grondtransacties waarbij beide partijen een landbouwbedrijf zijn en op de grond een agrarische bestemming rust (van der Veen, et al., 2007). De wijstelling is van toepassing bij verkoop en bij staking waarbij de grond op privé wordt gezet (Ten Kate & Huizinga, 2010). De beginselen van de regeling stammen uit 1819. Indertijd was de landbouw slecht renderend en werd op deze wijze de landbouw financieel ontlast (van der Veen, et al., 2007). Door de jaren zijn er aanpassingen op de landbouwwijstelling geweest (van den Brink, 2012):

- In 1946 werd de wijstelling alleen voor grond en gebouwen beschikbaar gemaakt.
- In 1965 werd dit verder beperkt tot alleen grond.
- In 1986 werd als extra eis gesteld dat de grond minimaal 72 maanden na verkoop agrarisch gebruikt dient te worden.
- In 2000 vond de laatste aanpassing plaats waarbij uitsluitend transacties waarbij WEVAB van toepassing is onder de regeling vallen.

De landbouwwijstelling wordt gerechtvaardigd op drie gronden (van der Veen, et al., 2007):

1. Op grond kan niet worden afgeschreven.
2. De eigen aard van het 'bedrijfsmiddel' landbouwgrond.
3. Het vergemakkelijken van de bedrijfsoverdracht.

### 4.2.2 Effect van de landbouwwijstelling op de bedrijfsoverdracht

Bij bedrijfsoverdracht wordt de landbouwwijstelling nauwelijks toegepast. *“Bij bedrijfsoverdracht is er de mogelijkheid om geruisloze overdracht te laten plaats vinden. De landbouwwijstelling wordt bij verkoop aan derden en aan ruisende overdrachten binnen de familie toegepast. Het laatste komt echter zelden voor.”*, aldus Sloot (2012). Bij een geruisloze overdracht wordt de gehele onderneming doorgeschoven naar de opvolger. De opvolger zet het bedrijf voort met de bestaande boekwaarden en de belastingclaim wordt vooruit geschoven naar de toekomst (De Ondernemer, 2010). Er is geen effect van een eventuele landbouwwijstelling op de bedrijfsoverdracht.

### 4.2.3 Ontwikkeling van de landbouwwijstelling

De landbouwwijstelling is een regeling die ter discussie staat (van der Veen, et al., 2007). De drie eerder genoemde gronden voor het behoud van de regeling worden ongegrond verklaard. Ten eerste: op grond kan niet worden afgeschreven maar het slijt ook niet. Ten tweede, als bedrijfsmiddel wordt landbouwgrond anders gebruikt dan grond in het MKB. Het is echter nog

steeds een bedrijfsmiddel in economische zin (van der Veen, et al., 2007). Tot slot wordt de regeling nauwelijks toegepast bij bedrijfsoverdracht doordat er andere fiscale regelingen beschikbaar zijn (Sloot, 2012); (van der Veen, et al., 2007). Conclusie van het LEI onderzoek uit 2007 is dat de rechtvaardigingsgrond van de regeling verdwenen is. Het Kabinet heeft in 2008 besloten de regeling te handhaven ondanks de door het LEI uitgevoerde evaluatie. De gebruikte argumenten waren dat de regeling nodig is bij bedrijfsverplaatsing, -opvolging en -beëindiging. Tevens zou een afschaffing zonder dat er herwaardering van grond plaatsvindt een enorme belastingclaim leggen bij ondernemers. Een eenmalig integrale herwaardering zou dit voorkomen. De aanzienlijke eenmalige administratieve lasten passen echter niet in het huidige economische klimaat (de Jager & Verburg, 2008). Naar aanleiding van de geruchten in 2008 zijn boeren massaal bezig geweest met de herwaardering van de grond. Hierbij wordt de boekwaarde gelijk getrokken met de economische waarde van de grond (Breukema, 2012). Herwaardering van grond is echter alleen zinvol als de regeling wordt afgeschaft zonder dat er een overgangsregeling is (Ten Kate & Huizinga, 2010). Dat de landbouwvrijstelling in de huidige vorm de langste tijd heeft gehad lijkt beslist (Breukema, 2012); (Sloot, 2012); (Ten Kate & Huizinga, 2010).

## 4.3 Afschaffing melkquotum (2015)

### 4.3.1 De prijs van melkquotum

Sinds 1984 bestaat er een melkquotum in de Europese Unie dat landelijk de productie van melk limiteert (Zahrnt, 2010). Naar verwachting wordt het quotum in 2015 afgeschaft en zijn melkveehouders dan niet meer gelimiteerd op de productie (Spruijt-de Gelder, 2010). Melkveehouders kunnen productierechten (quotum) kopen. In het quotumjaar 2009/2010 was de gemiddelde prijs voor melkquotum € 0,96 per kilogram melk. Voor een gemiddeld bedrijf met 672.175 kilogram melkquotum betekent dit dat er € 645.288, - aan vermogen is vastgelegd in productierechten (van den Hengel, 2011); (Klink, 2010). Door het afschaffen van het quotum verdampt dit vermogen binnen het bedrijf.

### 4.3.2 Effect van afschaffing voor de bedrijfsoverdracht

Met het verdwijnen van het melkquotum verdwijnt een groot deel van de vermogensbehoefte bij bedrijfsoverdracht. Dit vergemakkelijkt de financiering voor de opvolger. Bij de overdracht was het mogelijk om melkquotum, zonder daar fiscaal op af te rekenen, door te schuiven naar de opvolger. Deze regeling wordt overbodig en zal met de afschaffing verdwijnen (Sloot, 2012). Uit eerder onderzoek blijkt dat een BV als bedrijfsvorm maar beperkt fiscaal voordelen biedt ten opzichte van de maatschap. De fiscale regeling betreffende het melkquotum is hier de oorzaak van (Barlagen, 2003). Met het verdwijnen van het quotum en de fiscale regeling kan de BV als bedrijfsvorm aantrekkelijker worden voor de melkveehouderij.

### 4.3.3 Ontwikkeling na het afschaffen van het melkquotum

Het melkquotum is een belangrijk productieplafond voor melkveebedrijven, bij het verdwijnen hiervan zullen andere grenzen worden opgezocht. De liberalisering van de zuivelmarkt in Nieuw-Zeeland en Australië heeft geleid tot schaalvergroting en een meer kostprijs gerichte bedrijfsvoering. Bedrijven gaan investeren op basis van Return on Investment (ROI) en sneller aflossen in goede tijden (Beldman, et al., 2007). Een geliberaliseerde markt betekent dat de mechanismen die de melkprijs stabiliseerden verdwijnen. Grotere fluctuaties in de melkprijs zijn het gevolg. De fluctuaties zijn in Nederland vanaf 2007 al toegenomen. Dit heeft twee oorzaken. De eerste is inzet van de

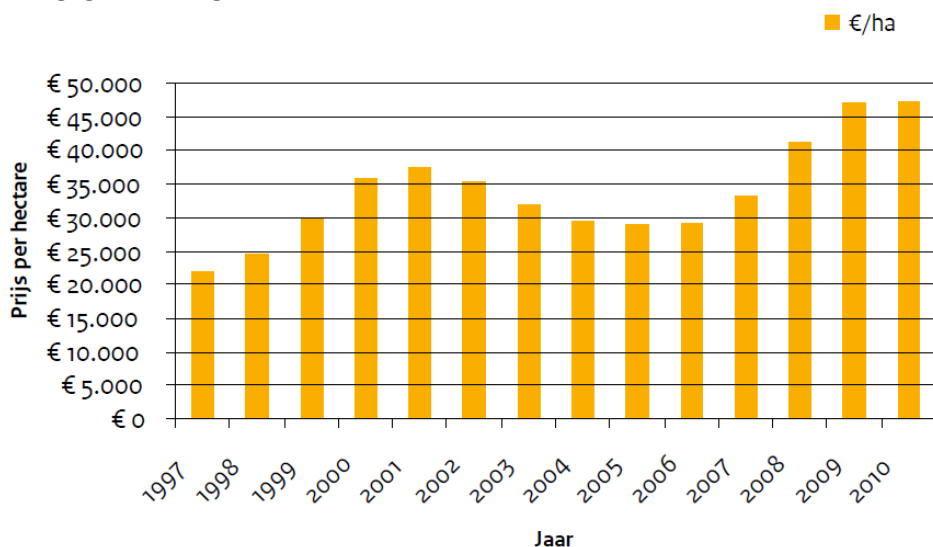


‘zachte landing’ voor de afschaffing van het melkquotum in 2015. De tweede zijn de grotere fluctuaties die zich op de wereldmarkt voordeden (Lauwers, et al., 2011). Met de afschaffing verdwijnt een kostenpost en een post op de balans die niet meer overgedragen dient te worden (van Berkum, 2008).

## 4.4 Waarestijging grond

### 4.4.1 De grondprijs

Op de langere termijn is de grondprijs gemiddeld toegenomen, over de periode 1997 – 2010 is dit weergegeven in Figuur 8.



Figuur 8: Grondprijsontwikkeling, landelijke prijzen (Bron: DLG, 2011)

Gemiddeld over deze periode heeft er jaarlijks een waarde-stijging van 4% plaats gevonden (DLG, 2011). In de periode 1952 - 2008 is er onder druk van schaalvergroting en verstedelijking een jaarlijkse stijging van 6,5% waarneembaar. Gecorrigeerd voor inflatie is de reële grondprijs stijging 3,2% (Kuhlman, et al., 2010). Op de korte termijn fluctueert de waarde landelijk en regionaal sterk. Incidentele gebeurtenissen als stadsuitbreiding beïnvloeden regionaal de prijs zeer sterk (Segeren, et al., 2005). De sterke stijging in de periode 2005 – 2009 is te wijten aan de goede bedrijfsresultaten in de grondgebonden landbouw (Fagoed, 2010). De WEVAB is niet gelijk aan de agrarische opbrengstwaarde. Eén van de factoren die hier aan bijdraagt is de overheid. Bedrijven die door deze partij worden uitgekocht, zijn in staat boven de agrarische opbrengstwaarde te kopen, vraag en aanbod speelt hier een grotere rol (Segeren, et al., 2005). In Denemarken is de WEVAB harder gestegen dan in Nederland. Van 1995 – 2006 is de prijs daar gemiddeld verdrievoudigd (Beldman, et al., 2007). Over dezelfde periode is in Nederland de WEVAB met 50% gegroeid (DLG, 2011). Sinds 2007 is de WEVAB in Denemarken door de economische crisis gehalveerd (Feenstra, 2010). Deze daling in prijzen heeft de hypothecaire zekerheid bij de bedrijven doen verdampen. Hierdoor zijn verschillende bedrijven in de problemen geraakt (Feenstra, 2010).

### 4.4.2 Effect van de grondprijs op de bedrijfsoverdracht

Grond is een groot deel van het vermogen van het bedrijf. Met de gemiddelde WEVAB in 2010 van € 48.170,- en 47 hectare per bedrijf ligt € 2.263.990,- aan vermogen vast in grond (DLG, 2011); (LEI, 2011). Bij bedrijfsoverdracht dient dit vermogen te worden overgedragen aan de opvolger. De

WEVAB staat niet in verhouding tot de agrarische opbrengstwaarde. De hoge prijs zorgt dat overname tegen WEVAB niet mogelijk is en dat huidige fiscale regelingen nodig zijn. Net als het gunnen door erfverlaters en niet participerende familieleden (Segeren, et al., 2005).

#### 4.4.3 Ontwikkeling van de grondprijs

Een extreme WEVAB daling zoals in Denemarken zal in Nederland naar verwachting niet plaats vinden. Daarvoor is er in Nederland teveel druk op de grond vanuit de overheid, natuur en gemeenten (Ruesink, 2012). Ondanks de huidige economische omstandigheden en vermindering in grondaankoop door de overheid wordt een stabilisatie in de WEVAB, laat staan een daling, niet verwacht (Braaksma, 2011). De Deense WEVAB stijging in de periode 1993 - 2006 is twee keer zo groot geweest als in Nederland (Beldman, et al., 2007). Duidelijk is geworden dat een WEVAB die te ver los staat van de agrarische waarde niet zonder consequenties is (Feenstra, 2010). De langere termijn verwachting van de WEVAB blijft een stijgende lijn zoals deze de afgelopen jaren geweest is (Ruesink, 2012). In deze studie wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 4% naar 2020 op basis van de recente geschiedenis (DLG, 2011).

## 5 Case studie 2020

In deze case studie is de invloed van de interne en externe factoren op de bedrijfsovername doorgerekend. De cases zijn bestaande voorbeelden. Gekeken is hoe eventuele oplossingen voor de bedrijfsoverdracht anno 2020 uitpakken en waar knelpunten blijven bestaan. Voor de case studie zijn uit de klantenportefeuille van de ING twee bedrijven geselecteerd. Gezocht is naar een groot pachtbedrijf en een groot eigendomsbedrijf waar in de periode 2005 – 2011 een overdracht heeft plaatsgevonden. Voor de definitie groot is een productieomvang van minimaal 1.000.000 kilogram melk gekozen. Deze omvang nadert de verwachte gemiddelde bedrijfsgrootte van 1.200.000 kilogram in 2020. Om de anonimiteit van de klanten te bewaren zijn de gegevens van de bedrijven aangepast en bruikbaar gemaakt voor deze case studie. Ongeacht het jaar van de gegevens zoals verkregen zijn deze gebruikt als zijnde de situatie 2010 waarin een bedrijfsoverdracht plaatsvindt.

### 5.1 Basis situatie en scenario externe invloeden

#### 5.1.1 Uitgangssituatie

De basis situatie is de geanonimiseerde versie van de verkregen cijfers van de praktijkvoorbeelden. Deze situatie geeft een overdracht weer die in 2010 heeft plaatsgevonden. De volgende uitgangspunten/aannames zijn toegepast:

- Een rente van 5%.
- Rente is berekend over het 'Familievermogen', 'Lang lopende schulden', 'Schulden aan kredietinstelling' en over 50% van de 'Aflossingsverplichtingen'.
- Een looptijd van de financiering van 40 jaar.
- Een familielening gaat tegen 2% rente (LEI, 2011).
- De overname som is zoals deze in de praktijk voorkomt.
- Bij de belasting is het basis scenario voor overname het uitgangspunt. Veranderingen in de belasting ten gevolge van veranderingen in 'Gezinsinkomen uit bedrijf' in overige scenario's, voor en na overname, zijn bij het uitgangspunt opgeteld. Hierbij is gerekend met een marginaal belastingtarief van 40%.
- In 1984 verkregen melkquotum staat niet op de balans, aangekocht melkquotum staat tegen boekwaarde op de balans.

In Tabel 5 is een beknopte versie van de balans en exploitatierekening in de basis situatie van beide bedrijven weergegeven. In de Bijlage 12 en 13 zijn de volledige versies weergegeven.

In het scenario van de externe invloeden zijn de afschrijving in de exploitatie en de post op de balans van melkquotum verwijderd. Op de balans is dit ten koste gegaan van het eigen vermogen van de erfverlaters. Door de invloed van het Basel III akkoord is de rente omhoog gegaan met 0,5%-punt naar 5,5% en is de looptijd van financieringen verkort van 40 naar 25 jaar. De waardevermindering van grond heeft geen invloed op de bedrijfsoverdracht zolang deze stijging niet tot uiting komt in de boekwaarden dan wel overnamesom. Deze externe factor komt aan bod bij de 'Zakelijke' scenario's. De landbouwwijziging bleek niet van invloed op de bedrijfsoverdracht en is niet meegenomen.

#### 5.1.2 Resultaten

In Tabel 5 zijn de externe invloeden voor beide bedrijven weergegeven. In de basis situatie is er bij beide bedrijven sprake van een overnamesom van € 400.000, -. Bij het eigendomsbedrijf wordt de helft van dit bedrag bancaire gefinancierd en de andere helft wordt als familielening door de erfverlaters achtergelaten. € 200.000, - verschuift op de balans van het eigen vermogen naar het

vreemd vermogen, dit verklaart de solvabiliteitsdaling van 6%. Over de overnamesom wordt rente betaald, dit is 5% bij de bancaire lening en 2% bij de familielening. Hierdoor verhogen de rente lasten met € 14.250, -. De overnamesom wordt in 40 afgelost, jaarlijks is dit € 10.000, -. Deze jaarlijkse extra kosten na overname zorgen dat de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) van 1,41 daalt naar 1,23. De DSCR blijft ruim boven de 1 en dus instaat om aan alle verplichtingen op korte termijn te voldoen. Door de daling in gezinsinkomen uit bedrijf daalt de belasting met € 5.700, -.

Bij het pachtbedrijf wordt € 300.000, - van de overnamesom bancair gefinancierd en € 100.000, - door middel van een familielening. Er was al sprake van een negatief eigen vermogen waardoor er sprake was van een solvabiliteit van -5%. De solvabiliteit daalt verder naar -27%. De verhoging in rentelasten, aflossingen zorgt voor een verdere daling van de DSCR naar 0,41. Het bedrijf was al niet in staat om aan alle verplichtingen op korte termijn te voldoen en zal dit na overname zeker niet kunnen. Door de daling van het gezinsinkomen uit bedrijf daalt de belasting met € 4.875, -.

Tabel 5: Case studie, Basis situatie en externe invloeden

Externe Invloeden	Groot eigendomsbedrijf		Groot pachtbedrijf	
	Basis situatie	Externe invloeden	Basis situatie	Externe invloeden
Overnamesom	€ 400.000, -		€ 300.000, -	
<i>Voor overname</i>				
<b>Balans</b>				
Balans totaal	€ 3.520.000	€ 3.120.000	€ 905.000	€ 855.000
Melkquotum	€ 400.000	€ -	€ 50.000	€ -
Eigen vermogen erfverlater	€ 1.200.000	€ 800.000	€ -45.000	€ -95.000
Eigen vermogen opvolger	€ 50.000	€ 50.000	€ -	€ -
Totaal vreemd vermogen	€ 2.270.000	€ 2.270.000	€ 950.000	€ 950.000
Solvabiliteit	36%	27%	-5%	-11%
<b>Exploitatie</b>				
EBITDA	€ 285.000	€ 285.000	€ 115.000	€ 115.000
Afschrijvingen	€ 135.000	€ 40.000	€ 47.500	€ 40.000
Bedrijfsresultaat	€ 150.000	€ 245.000	€ 67.500	€ 75.000
Rente lasten	€ 91.844	€ 101.750	€ 43.000	€ 47.630
Gezinsinkomen uit bedrijf	€ 58.156	€ 143.250	€ 24.500	€ 27.370
Belasting	€ 14.000	€ 48.038	€ 6.000	€ 7.148
Aflossing	€ 43.750	€ 70.000	€ 20.000	€ 32.000
DSCR	1,41	0,91	0,46	0,35
<i>Na overname</i>				
<b>Balans</b>				
Balans totaal	€ 3.520.000	€ 3.120.000	€ 905.000	€ 855.000
Melkquotum	€ 400.000	€ -	€ 50.000	€ -
Eigen vermogen opvolger	€ 850.000	€ 450.000	€ -345.500	€ -395.000
Totaal vreemd vermogen	€ 2.470.000	€ 2.470.000	€ 1.115.000	€ 1.115.000
Solvabiliteit	30%	21%	-27%	-35%
<b>Exploitatie</b>				
EBITDA	€ 285.000	€ 285.000	€ 115.000	€ 115.000
Afschrijvingen	€ 135.000	€ 40.000	€ 47.500	€ 40.000
Bedrijfsresultaat	€ 150.000	€ 245.000	€ 67.500	€ 75.000
Rente (+canon) lasten	€ 106.094	€ 117.190	€ 55.188	€ 60.960
Gezinsinkomen uit bedrijf	€ 43.906	€ 127.810	€ 12.313	€ 14.040
Belasting	€ 8.300	€ 41.862	€ 1.125	€ 1.816
Aflossing	€ 53.750	€ 86.000	€ 27.500	€ 44.000
DSCR	1,23	0,80	0,41	0,32

Op de balans voor overname valt het melkquotum weg aan de activa zijde van de balans. De waarde van het melkquotum verdwijnt ook uit het eigen vermogen van de erfverlater aan de passiva zijde van de balans. Het eigen vermogen wordt kleiner bij een gelijk blijvend aandeel vreemd vermogen zodat ook de solvabiliteit daalt. Op de balans na overname is zichtbaar dat het balans totaal gelijk blijft maar het eigen vermogen van de erfverlater deels naar de opvolger verschuift en deels naar het vreemd vermogen. Bij het pachtbedrijf is er sprake van een negatief eigen vermogen maar worden de erfverlaters wel uitgekocht voor € 300.000, -. Het eigen vermogen van de opvolger is daardoor sterk negatief.

De exploitatie laat in het externe invloeden scenario ten opzichte van de basis situatie een daling in de afschrijvingen zien. Deze daling wordt veroorzaakt door het verdwijnen van afschrijvingen op het melkquotum. Het gevolg is dat het bedrijfsresultaat verbeterd. Hier staat tegenover dat de belastingclaim door de verhoogde fiscale winst stijgt. De posten rente en aflossingen stijgen beide door respectievelijk de rentestijging en verkorte looptijd van financieringen. Na overname stijgen de posten rente en aflossingen verder door de extra financiering voor de bedrijfsoverdracht.

Het groot eigendomsbedrijf laat in de basis situatie een gezonde situatie zien. De DSCR is na overname wel onder de 1,3 gezakt maar blijft ruim boven de 1. Het bedrijf dus in staat om aan alle verplichtingen op korte termijn te voldoen. Door de externe invloeden daalt de DSCR onder de 1. De kortere looptijd van de financiering resulteert in hogere aflossingen. De rente is hier ook toegenomen net als de belasting. Door het wegvallen van melkquotum zijn de afschrijvingen ervan weg. Fiscaal wordt de winst hoger en dient hierover meer belasting te worden betaald. Deze gevolgen samen veroorzaken de lage DSCR.

Bij het groot pachtbedrijf is in de basis situatie al niet mogelijk om het bedrijf over te dragen. Een DCSR van 0,46 voor overname geeft aan dat er niet aan de korte termijn verplichtingen kan worden voldaan. De effecten van de externe invloeden laten dezelfde verschuivingen zien in vergelijking met het eigendomsbedrijf. De DSCR daalt door de gevolgen van de externe invloeden.

De effecten door de afschaffing van het melkquotum zijn kleiner in vergelijking met het groot eigendomsbedrijf. Dit is te verklaren doordat de waarde van melkquotum op de balans acht keer kleiner is dan op het groot eigendomsbedrijf. Op basis van deze uitkomsten zal het bedrijf onder de huidige omstandigheden niet voortgezet kunnen worden waarbij dit bij het groot eigendomsbedrijf wel kan.

## 5.2 Zakelijke overname

### 5.2.1 Uitgangspunten

#### *Zakelijk CV*

In de zakelijke CV variant vindt de overdracht plaats in een commanditaire vennootschap. Het bedrijf wordt zakelijk overgedragen, de opvolger betaalt een marktconforme prijs voor het bedrijf. De grond is tegen WEVAB waarde opgenomen op de balans. De gebruikte WEVAB waarde is gekozen anno 2010 uit een regio passend bij het bedrijf zoals ASR vastgoed deze vaststelt (ASR, 2012). De marktconforme overnamesom is het eigen vermogen van de erfverlaters. In de commanditaire vennootschap laten de erfverlaters in het bedrijf familievermogen achter waarover zij een vergoeding ontvangen van 2%.

#### *Zakelijk Erfpacht*

In het erfpacht scenario laten de erfverlaters geen vermogen achter in het bedrijf. Ze worden volledig uitgekocht wat wordt gefinancierd door een erfpachtfinanciering. Er wordt grond in een erfpachtfinanciering gezet tegen 70% van de WEVAB tegen een canonpercentage van 2,6%. Belangrijk is om te realiseren dat de WEVAB bij erfpachtfinanciering jaarlijks geïndexeerd wordt voor inflatie. De netto te betalen canonvergoeding stijgt dus jaarlijks met de inflatie. Een jaarlijkse aflossing is niet van toepassing, een reservering voor terugkoop aan het einde van de looptijd is niet opgenomen.

#### *Zakelijk 150%*

De Zakelijk 150% variant is identiek aan de Zakelijk CV variant met een uitbreiding van 50% van de melkveestapel. Zodoende kan op korte termijn gebruik worden gemaakt van schaalvoordelen. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd.

- De uitbreiding van de huisvesting omvat een uitbreiding van de ligboxenstal voor € 5000, - per ligplaats. Investerings in jongveeplaatsen zijn niet nodig.
- Het benodigde vee voor de uitbreiding wordt aangekocht.
- De waarde van één koe is € 1000, -.
- De onderhoudskosten onroerende zaken worden verhoogd met 2% van de uitbreiding.

Details van de uitbreiding zijn te vinden in bijlage 14.

## 5.2.2 Resultaten groot eigendomsbedrijf

In Tabel 6 zijn de resultaten voor het eigendomsbedrijf weergegeven bij zakelijke overname. Bij de algemene gegevens zijn de verschillen in uitgangssituatie tussen de scenario's weergegeven. Opvallend is dat bij een zakelijke overname de overnamesom met € 1.125.000, - bijna drie keer hoger is dan. Met het zakelijke CV scenario geeft dit € 29.000, - hogere aflossingen en € 12.673, - hogere rentelasten. Dat de solvabiliteit van 21% naar 30% stijgt is toe te schrijven aan de toegenomen waarde van grond. Grond is geherwaardeerd van boekwaarde naar WEVAB, dit is € 5.909, - per hectare. Deze herwaardering komt direct ten goede aan het eigen vermogen van het bedrijf. De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) was door de externe invloeden al onder 1 en daalt verder naar 0.69. Het bedrijf is in staat om aan slechts 69% van haar betalingsverplichtingen te voldoen.

Het erfpacht scenario verruilt ten opzichte van het zakelijk CV scenario familievermogen voor een erfpachtfinanciering. Bij overname heeft dit twee gevolgen. Ten eerste komt de overnamesom op de balans voor 100% bij het vreemde vermogen te staan waardoor de solvabiliteit daalt naar 1%. Ten tweede geeft de erfpachtfinanciering met een canon percentage van 2.6% hogere rente- en canonlasten ten opzichte van het familievermogen met 2% rente. Deze lasten stijgen met € 1.137, -. De aflossingen zijn in dit scenario met € 70.000, - het laagst van alle scenario's. Op een erfpachtfinanciering wordt niet afgelost maar dient het volledige bedrag aan het eind van de looptijd te worden betaald. Opgemerkt moet worden dat de jaarlijkse canon lasten stijgen met de inflatie.

Het 150% scenario zou schaalvoordelen moeten opleveren, ten opzichte van het zakelijk CV scenario echter hier is geen sprake van. Door de investering is het vreemd vermogen met € 600.000, - toegenomen waardoor de solvabiliteit met 4% daalt. De jaarlijkse aflossing neemt € 24.000, - toe en de rente lasten nemen € 33.660, - toe. De toegerekende en niet toegerekende kosten, nemen respectievelijk € 187.000, - en € 61.000, - toe. Dit terwijl het gezinsinkomen uit bedrijf afneemt met € 34.660, -. De betalingsverplichtingen zijn voor slechts 60% gedekt.

Van het gezinsinkomen uit bedrijf moet belasting betaald worden, vervangingsinvesteringen gedaan worden en de aflossingen worden gedaan. Over blijft het privé inkomen, voor de scenario's is het overgebleven privé inkomen als volgt.

- Voor het externe invloeden scenario is dit € -40.052, -.
- Voor het zakelijk CV scenario is dit € -76.655, -.
- Voor het zakelijk erfpacht scenario is dit € -32.338, -.
- Voor het zakelijk 150% scenario is dit € -146.451, -.

In geen van de scenario's is het mogelijk een positief inkomen te behalen na bedrijfsoverdracht.



Tabel 6: Case studie: Resultaten groot eigendomsbedrijf na overname

Groot eigendomsbedrijf Na overname	Externe invloeden	Zakelijk CV	Zakelijk Erfpacht	Zakelijk 150%
<b>Algemeen</b>				
Melkproductie	1.700.000	1.700.000	1.700.000	2.550.000
Melkkoeien	200	200	200	300
Intensiteit (kg melk/ ha)	27.419	27,419	27.419	41.129
Overnamesom	€ 400.000	€ 1.125.000	€ 1.125.000	€ 1.125.000
Extra financiering	€ 200.000	€ 125.000	€ -	€ 725.000
Familievermogen	€ 200.000	€ 1.000.000	€ -	€ 1.000.000
Erfpachtfinanciering	€ -	€ -	€ 1.125.000	€ -
<b>Balans</b>				
Balans totaal	€ 3.120.000	€ 3.445.000	€ 3.445.000	€ 4.045.000
Grond	€ 2.150.000	€ 2.475.000	€ 2.475.000	€ 2.475.000
Gebruiksvee	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 350.000
Eigen vermogen opvolger	€ 450.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Familielening/vermogen	€ 200.000	€ 1.000.000	€ -	€ 1.000.000
Erfpachtfinanciering	€ -	€ -	€ 1.125.000	€ -
Lang lopende schulden	€ 1.950.000	€ 1.875.000	€ 1.750.000	€ 2.475.000
Kort lopende schulden	€ 520.000	€ 520.000	€ 520.000	€ 520.000
Solvabiliteit	21%	30%	1%	26%
<b>Exploitatie</b>				
Bedrijfsopbrengsten	€ 674.000	€ 674.000	€ 674.000	€ 963.000
Toegerekende kosten	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 454.000
Niet toegerekende kosten	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 200.000
EBITDA	€ 285.000	€ 285.000	€ 255.750	€ 309.000
Afschrijvingen	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 65.000
Bedrijfsresultaat	€ 245.000	€ 245.000	€ 245.000	€ 244.000
Rente (+canon) lasten	€ 117.190	€ 129.863	€ 131.000	€ 163.523
Gezinsinkomen uit bedrijf	€ 127.810	€ 115.138	€ 114.000	€ 80.478
Belasting	€ 41.862	€ 36.793	€ 36.338	€ 22.929
Vervangingsinvesteringen	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 53.750
Aflossing	€ 86.000	€ 115.000	€ 70.000	€ 139.000
DSCR	0,80	0,69	0,69	0,60

### 5.2.3 Resultaten groot pachtbedrijf

In Tabel 7 zijn de resultaten voor het pachtbedrijf weergegeven bij zakelijke overname. Bij de algemene gegevens zijn de verschillen in uitgangssituatie tussen de scenario's weergegeven. Opvallend is dat bij een zakelijke overname de overnamesom nul euro bedraagt. Het eigen vermogen van de erfverlaters is negatief. Het negatieve eigen vermogen wordt over genomen door de opvolger. Dit verklaart dat in de zakelijke scenario's het eigen vermogen van de opvolger na overname negatief is.

Het resultaat na zakelijke overdracht bij het pachtbedrijf verbetert. Dit heeft twee oorzaken, ten eerste is de overnamesom van € 400.000, - naar nul euro gegaan. Dit heeft als gevolg dat er een lagere financiering is en dus lagere aflossingen en rentelasten. Ten tweede heeft er herwaardering van grond plaats gevonden waardoor de waarde van de twee hectare in eigendom bijna is verdubbeld op de balans. Dit heeft als gevolg dat de solvabiliteit met 31%-punt verbetert.

Het 150% scenario zou schaalvoordelen moeten opleveren, ten opzichte van het zakelijk CV scenario hier is geen sprake van. Door de investering is het vreemd vermogen met € 330.000, - toegenomen. De jaarlijkse € 150.000, - extra kosten die de groei met zich mee brengt worden gedekt door de € 170.000, - extra opbrengsten. Het is echter niet voldoende de extra niet toegerekende kosten te dekken. De DSCR zakt naar 0,03 wat betekent dat slechts 3% van de betalingsverplichtingen op korte termijn worden gedekt. Het negatieve gezinsinkomen zorgt ervoor dat in het model de belasting negatief wordt.

Van het gezinsinkomen uit bedrijf moet belasting betaald worden, vervangingsinvesteringen gedaan worden en de aflossingen worden gedaan. Over blijft het privé inkomen, voor de scenario's is het overgebleven privé inkomen als volgt.

- Voor het externe invloeden scenario is dit € -71.776, -.
- Voor het zakelijk CV scenario is dit € -51.778, -.
- Voor het zakelijk 150% scenario is dit € -143.343, - (zonder belasting).

In het zakelijk 150% scenario is er sprake van negatieve belasting doordat het gezinsinkomen uit bedrijf al negatief is. Een negatieve belastingclaim is niet mogelijk en is voor deze berekening op € 0, - gezet. In geen van de scenario's is het mogelijk een positief inkomen te behalen na bedrijfsoverdracht.

Tabel 7: Case studie: Resultaten groot pachtbedrijf na overname

Groot pachtbedrijf Na overname	Externe invloeden	Zakelijk CV	Zakelijk 150%
<b>Algemeen</b>			
Melkproductie	1.000.000	1.000.000	1.500.000
Melkkoeien	110	110	165
Intensiteit (kg melk/ ha)	14.706	14.706	22.059
Overnamesom	€ 300.000	€ -	€ -
Extra financiering	€ 200.000	€ -	€ 330.000
Familievermogen	€ 200.000	€ -	€ -
<b>Balans</b>			
Balans totaal	€ 855.000	€ 913.000	€ 1.243.000
Grond	€ 64.000	€ 122.000	€ 122.000
Gebruiksvee	€ 120.000	€ 120.000	€ 175.000
Eigen vermogen opvolger	€ -395.000	€ -37.000	€ -37.000
Familielening/vermogen	€ 100.000	€ -	€ -
Erfpachtfinanciering	€ -	€ -	€ -
Lang lopende schulden	€ 1.000.000	€ 800.000	€ 1.130.000
Kort lopende schulden	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
Solvabiliteit	-35%	-4%	-3%
<b>Exploitatie</b>			
Bedrijfsopbrengsten	€ 435.000	€ 435.000	€ 610.000
Toegerekende kosten	€ 210.000	€ 210.000	€ 360.000
Niet toegerekende kosten	€ 110.000	€ 110.000	€ 174.500
EBITDA	€ 115.000	€ 115.000	€ 75.500
Afschrijvingen	€ 40.000	€ 40.000	€ 53.750
Bedrijfsresultaat	€ 75.000	€ 75.000	€ 21.750
Rente (+canon) lasten	€ 60.960	€ 47.630	€ 53.750
Gezinsinkomen uit bedrijf	€ 14.040	€ 27.370	€ -44.393
Belasting	€ 1.816	€ 7.148	€ -21.557
Vervangingsinvesteringen	€ 40.000	€ 40.000	€ 65.000
Aflossing	€ 44.000	€ 32.000	€ 45.200
DSCR	0,32	0,35	0,03

## 6 Discussie, conclusies & aanbevelingen

### 6.1 Discussie

#### Materiaal en methode

In de case studie is gekozen voor een scenario met de CV als ondernemingsvorm. De CV is gekozen omdat de positie van het familievermogen gelijkend is aan een BV. In een BV wordt dit familievermogen echter in aandelen uitgedrukt waarbij dit in een CV niet het geval is. Een BV als ondernemingsvorm is enkel voordelig als er per maat minimaal € 100.000,- winst wordt behaald. Dit voordeel uit zich enkel in een lagere belastingclaim. Aangezien de winst eis bij de gebruikte data niet werd behaald zou een scenario met een BV als ondernemingsvorm niet voordeliger uitpakken dan de CV.

Bij bedrijfsovername wordt aanspraak op familievermogen door middel van erfenis meegenomen bij het overleg met niet participerende familieleden. Bij bedrijfsoverdracht wordt in het maatschap contract veelal vastgelegd hoe de erfenis wordt verdeeld en uitgekeerd. De mogelijke oplossingen hierin zijn niet mee genomen in de studie aangezien het moment van erfenis en overdracht niet noodzakelijk met elkaar verbonden zijn. Deze studie beperkt zich tot de gevolgen voor de balans en exploitatierekening bij bedrijfsoverdracht. Overige afspraken, zoals de erfenis, zijn buiten beschouwing gelaten. Tevens is de erfenis in principe een privé aangelegenheid voor de ouders en is de focus van dit onderzoek de bedrijfsopvolger.

#### Resultaten

Het pachtbedrijf heeft een vreemde situatie op de balans. De erfverlaters hebben te maken met een negatief eigen vermogen. Dit is mogelijk doordat er in de loop der jaren geïnvesteerd is op basis van de rentabiliteit van het bedrijf met het totale melkquotum als zekerheid. Maar op de fiscale balans wordt enkel de boekwaarde van het gekochte melkquotum weergegeven en niet de marktwaarde van het totale quotum. Voor de case studie resulteert dit in moeilijk vergelijkbare getallen ten opzichte van het eigendomsbedrijf. Het pachtbedrijf is echter een bestaand bedrijf dat is overgedragen. De balans en exploitatierekening van het pachtbedrijf worden op gelijke wijze beïnvloed door de factoren als die van het eigendomsbedrijf.

Met betrekking tot het 150% scenario is het resultaat van de uitbreiding volledig gebaseerd op standaard bedragen van het WUR gebaseerd (WUR, 2008). In de praktijk zijn de kosten en opbrengsten van uitbreiding afhankelijk van de specifieke bedrijfssituatie. Bedrijfsspecifieke aspecten zijn niet te benaderen op basis van de gebruikte data. Het gebruik van standaard bedragen is een goede benadering.

In de case studie lijkt de erfpachtfinanciering als meest voordelige financiering naar voren te komen. Een kritische noot moet gemaakt worden bij deze financieringsconstructie. Waar bij een bancaire lening wordt afgelost en rente betaald, dalen de totale jaarlijkse lasten van deze financieringsvorm. Bij een erfpachtfinanciering wordt er niet afgelost en wordt de canon jaarlijks als percentage van de geïndexeerde hoofdsom genomen. De jaarlijkse lasten nemen gedurende de looptijd toe met de inflatie. Op langere termijn kan de erfpachtfinanciering daardoor mogelijk minder voordelig uitpakken. De erfpachtfinanciering is hierdoor niet in de conclusies opgenomen als meest voordelige financiering maar 'slechts' als een alternatief.

Uit de case studie blijkt dat een zakelijke bedrijfsoverdracht anno 2020 met de gekozen bedrijfsvormen en financieringsconstructies niet mogelijk is. Het is onrealistisch om te stellen dat bedrijfsoverdracht niet meer plaats vindt in 2020. Het is echter duidelijk dat de rentabiliteit laag is en dat deze onder druk blijft staan door externe invloeden. Er zijn dan ook andere bedrijfsvormen en/of financieringsconstructies nodig die passen bij de hoge vermogensbehoefte en lage rendement in de melkveehouderij.

## 6.2 Conclusies

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen.

- Een zakelijke bedrijfsdracht is anno 2020 met de gekozen bedrijfsvormen en financieringsconstructies niet mogelijk. De hoge vermogensbehoefte en het lage rendement in de melkveehouderij zijn hier debet aan.
- Bij de hedendaagse bedrijfsoverdracht wordt als bedrijfsvorm de eenmanszaak en de maatschap toegepast. Als financieringsconstructie wordt de bancaire- en familielening toegepast.
- Anno 2020 zal de commanditaire vennootschap (CV) een aantrekkelijkere bedrijfsvorm worden, daarnaast ook de besloten vennootschap (BV) mits er voldoende rendement is.
- De overnamesom die beschikbaar komt voor erfverlaters blijft gebaseerd op een waardering van het bedrijf onder marktwaarde en het deels achterlaten van de overnamesom in het bedrijf blijft noodzakelijk.
- Bancaire leningen worden duurder en aflossingsvrije leningen zullen minder makkelijk worden verstrekt.
- De bancaire- en familielening blijven onmisbaar als financieringsconstructie. Wel is er noodzaak om een alternatief te vinden voor de aflossingsvrije hypotheek.
- De erfpachtfinanciering en private investeerders zijn geschikt om als alternatief te dienen voor de aflossingsvrije hypotheek. De beschikbaarheid van private investeerders is echter beperkt.

## 6.3 Aanbevelingen

- Banken moeten klanten wijzen op de CV en BV als ondernemingsvorm bij bedrijfsoverdracht. Deze vormen bieden meer ruimte voor zakelijke overnames met financieerig door familievermogen zonder dat familie zich kan bemoeien met de bedrijfsvoering.
- Banken moeten hun klanten gaan voorlichten over de gevolgen van Basel III. Door voorlichting kunnen klanten anticiperen op deze gevolgen.
- Om het aandeel aflossingsvrije leningen te verminderen zijn alternatieve financieringsproducten nodig. Onderzoek naar mogelijke oplossingen is nodig.
- Boeren moeten zakelijker naar de bedrijfsvoering kijken en werken aan een betere rentabiliteit. Investerings moeten bijdragen aan deze rentabiliteit en op basis van Return on Investment worden gemaakt.
- De fiscale gevolgen van het afschaffen van melkquotum zijn nog onvoldoende bekend, naderonderzoek is nodig.

## Referenties

- Accuraat Accountants. (2011, december). Erfpacht en de landbouwwijziging. *Agronieuwsbrief*, p. 4.
- ASR. (2012). *Agrarische Erfpachtfinanciering*. Utrecht: ASR Vastgoed Vermogensbeheer.
- Bakker, R. (2012, april). Fiscale consequenties lastenvrije familielening eigen woning. *De hypotheek adviseur*.
- Bank for international settlements. (2009). *Strengthening the resilience of the banking sector*. Basel: Bank for International Settlements.
- Barlagen, K. (2003). *Bedrijfsovername van het grondgebonden, agrarische bedrijf*. Farm Management Group. Wageningen: Wageningen University & Research.
- Basel Committee on Banking Supervision. (2010). *Strengthening the resilience of the Banking Sector*. Basel: Bank for International Settlements.
- Belastingdienst. (2012, mei 9). *Zakelijk*. Opgeroepen op mei 9, 2012, van Belastingdienst: <http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/>
- Beldman, A., Prins, B., Brand, J., Geertsema, B., van Dijk, W., & Uum, W. (2007). *Lessen uit en achtergronden van de schaalvergroting in de Deense melkveehouderij*. Den Haag: Global Dairy Research.
- Beldman, A., van den Ham, A., Prins, B., & Smit, C. (2007). *Liberalisering: van gereguleerd naar vrije markt; Inspiratie voor de Nederlandse melkveehouderij vanuit Nieuw Zeeland en Australië*. Den Haag: LEI.
- Berkhout, P., & van Bruchem, C. (2009). *Landbouw-Economisch Bericht 2009*. Den Haag: LEI.
- Beuning, D. v. (2012, juni 20). Rentmeester bij ASR-Vastgoed. (E. Smale, Interviewer)
- Booij, A. (2011, november). Grote gunfactor. *Veeteelt*, 36 - 39.
- Braaksma, A. (2011). *Fagoed Jaarverslag 2010*. Apeldoorn: Fagoed.
- Breukema, E. (2012, juli 31). *Boeren massaal aan het herwaarderen*. Opgeroepen op juli 31, 2012, van boerderij.nl: <http://boerderij.nl/Home/Nieuws/2012/7/Boeren-massaal-aan-het-herwaarderen-1042339W/>
- CBS. (2012). *Centraal Bureau voor de Statistiek*. Opgehaald van [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/landbouw/cijfers/default.htm): <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/landbouw/cijfers/default.htm>
- Ceelen, P., & Sloot, E. (2003). *Boer en belastingen; Fiscale aspecten van landbouw*. Amersfoort: Sdu Fiscale & Financiële Uitgevers.
- Daatselaar, C., Doornwaard, G., van Everdingen, W., van der Meulen, H., Netjes, A., Prins, H., & Venema, G. (2007). *Verkenning van grootschalige grondgebonden landbouwbedrijven in 2016*. Den Haag: LEI.

- de Bont, C., van Everdingen, W., van der Knijff, A., & van der Meulen, H. (2010). *Actuele ontwikkeling van resultaten en inkomens in de land- en tuinbouw in 2010*. Den Haag: LEI.
- de Bont, C., van Everdingen, W., van der Knijff, A., & van der Meulen, H. (2011). *Acutele ontwikkeling van resultaten en inkomens in de land- en tuinbouw 2011*. Den Haag: LEI.
- de Jager, J., & Verburg, G. (2008, september 26). Brief van de minister van Landbouw, Natuur & Voedselkwaliteit en de staatssecretaris van Financiën. *Fiscale regelingen voor de landbouw*, p. 6.
- de Jong, A. A. (2012). *Landbouw en bedrijfsovername over 30 jaar*. Utrecht: Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK).
- De Ondernemer. (2010, juni). *Kennisbron*. Opgeroepen op Juli 18, 2012, van DeOndernemer.nl: <http://www.deondernemer.nl/kennisbron/artikel/1235/default.html>
- De Ondernemer. (2012, augustus 10). *Kennisbron*. Opgeroepen op augustus 10, 2012, van DeOndernemer.nl: <http://www.deondernemer.nl/kennisbron/artikel/4692/Afschrijvingen-op-vastgoed-slechts-tot-bepaalde-waarde.html>
- DLG. (2011). *Grondprijzemonitor 2010, Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt*. Utrecht: Dienst Landelijk Gebied.
- Douma, W. (2012, mei 15). Manager Risk Integration, ING Group. (E. Smale, Interviewer) Amsterdam.
- Douw&Koren. (2012, juni 18). *Wat is crowdfunding?* Opgehaald van Douw&Koren crowdfunding consultancy: [www.douwenkoren.nl](http://www.douwenkoren.nl)
- Drury, C. (2008). *Management and Cost Accounting* (Vol. 7th Edition).
- EL&I. (2011). *Naar een gezonde basis: bedrijfsfinanciering na de crisis*. 's-Gravenhage: Directoraat-Generaal Ondernemen en Innovatie.
- EL&I. (2011). *Pacht, nieuwe regels en prijzen 2011, een wegwijzer voor de praktijk*. Den Haag: Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie.
- EL&I. (2012, juni 7). *Dienst Regelingen, Garantstelling Landbouw*. Opgehaald van Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie: <https://www.hetInvloket.nl/onderwerpen/subsidie/dossiers/dossier/garantstelling-landbouw>
- EL&I. (2012, maart 27). *MIA\VAMIL*. Opgeroepen op augustus 10, 2012, van Agentschap NL: <http://www.agentschapnl.nl/programmas-regelingen/over-de-regeling-miavamil>
- Fagoed. (2010). *Fagoed jaarverslag 2010*. Apeldoorn: Fagoed.
- Feenstra, J. (2010, maart 13). Goede kroegbaas voert niet dronken. *Nieuwe Oogst*, p. 1.

- Flören, R., Berent-Braun, M., & Warnar, P. (2011). *Familiebedrijven in Zeeland, Een onderzoek naar de emotionele component bij bedrijfsoverdracht van familiebedrijven in Zeeland*. Breukelen: Nyenrode Business University.
- Flyckt, V. (2012, juni 7). Risk Manager bij ING. (E. Smale, Interviewer)
- Flynth. (2011). *Bedrijfsopvolging & samenwerking: 51 praktijkervaringen*. Arnhem: Flynth adviseurs & Accountants.
- Gibo groep. (2011, juni 15). Mogelijke gevolgen erfpachtfinanciering. *Melkvee 100+*, p. 2.
- Hassel, A. v. (2004). *Analyse van bedrijfsovername in de agrarische sector*. Business Economics Group. Wageningen: Wageningen University & Research.
- Heuvel, M. v. (2012, juli 17). *Basel III*. (Een Vriend bv) Opgeroepen op juli 17, 2012, van Toelichting Basel III: [www.baselIII.nl](http://www.baselIII.nl)
- ING. (2012, juni 4). *ING Intranet*. Opgehaald van [intranet.ing.nl](http://intranet.ing.nl)
- Kay, R. D., Edwards, W. M., & Duffy, P. A. (2012). *Farm Management*. Singapore: McGraw - Hill.
- Klink, J. (2010). *Effecten van het veranderende EU beleid op de Nederlandse melkveehouders en de mogelijkheden voor ING om daarop in te spelen*. Leerstoelgroep Bedrijfskunde. Wageningen: Wageningen University.
- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. (2008). *De notaris en Bedrijfsopvolging*. Amsterdam: Koninklijke Joh. Enschedé BV.
- Korte, G. (2012, mei 15). Relatie manager agrarisch bij ING. (E. Smale, Interviewer)
- Koster, H. (2012, juli 12). Groenbank ING. (E. Smale, Interviewer)
- Kuhlman, J., Luijt, J., van Dijk, J., Schouten, A., & Voskuilen, M. (2010). *Grondprijkaarten 1998 - 2008*. Wageningen: Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu.
- KvK. (2012). *Rechtsvormen; Kiezen voor de juiste rechtsvorm*. Woerden: Kamer van Koophandel.
- Lauwers, L., de Mey, Y., van Passel, S., Vancauteren, M., Wauters, E., & van Winsen, F. (2011). *Een volatiele melkprijs: Het effect op het risicoprofiel van melkveebedrijven*. Merelbeke: Eenheid Landbouw en Maatschappij.
- LEI. (2011, December 20). *Bedrijven-Informatienet van het LEI – Land en tuinbouw*. Opgeroepen op March 21, 2012, van BINternet: [http://www3.lei.wur.nl/BIN\\_ASp/frm\\_start\\_binternet.aspx?Database=LTC](http://www3.lei.wur.nl/BIN_ASp/frm_start_binternet.aspx?Database=LTC)
- Livestock Research. (2012). *Kwantitatieve Informatie voor de Veehouderij*. Wageningen: WUR.
- Martens, J. (2012, mei 24). Strategie en management adviseur bij MKB Adviseurs. (E. Smale, Interviewer)



- Moody's Analytics. (2012). *Basel III New Capital and Liquidity Standards - FAQs*. New York: Moody's Analytics.
- Ooms, C. (2012, juni 11). Hoofd buitendienst voor Fagoed bij Arcadis. (E. Smale, Interviewer)
- Peffer, S., Abbeloos, E., Collet, C., Dauw, C., & Roloux, D. (2010). *Vademecum KMO-financiering* (Vol. 1e druk). Brussel: de boeck & larcier.
- Pijnenburg, B. (2011). *Organisatie- en Rechtsvormen in de multifunctionele landbouw*. Zegveld: Taskforce Multifunctionele Landbouw.
- Pijnenburg, B. (2011b). *Rechtsvormen in de multifunctionele landbouw*. Hoogland: Mensenland.
- Rabobank. (2009, juni 3). *Samenvatting studie 'Anders melken'*. Utrecht: Rabobank. Opgeroepen op augustus 8, 2012
- Rijksoverheid. (2012, september 14). *Rijksoverheid*. Opgehaald van [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl): <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen>
- Rijksoverheid. (2012, mei 3). *Waardering onroerende zaken (WOZ)*. Opgeroepen op augustus 10, 2012, van Rijksoverheid: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz>
- Ruesink, J. (2012, Mei 31). Bedrijfskundig adviseur, Flynth. (E. Smale, Interviewer)
- Santegoets, M. (2012, april 24). *MASJO*. Opgeroepen op mei 2, 2012, van <http://www.masjo.nl/6-vragen-en-antwoorden-over-crowdfunding>
- Schenk, S., & Seegers, P. (2007). *De landbouwwijziging*. Deventer: Kluwer.
- Segeren, A., Needham, B., & Groen, J. (2005). *De markt doorgrond, een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland*. Ruimtelijk Planbureau. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Sloot, E. (2012, mei 23). Fiscalist en belastingadviseur bij Flynth. (E. Smale, Interviewer)
- Slovik, P., & Cournède, B. (2011). *Macroeconomic impact of Basel III*. Economics Department Working Papers. Parijs: OECD.
- Spruijt-de Gelder, K. (2010). *De besluitvorming met betrekking tot de beëindiging van het melkquotasysteem in het kader van de Health Check*. Faculteit der Sociale Wetenschappen. Rotterdam: Erasmus Universiteit.
- Stavasius, H. (2012). *Crowdfunding; dé alternatieve financieringsvorm voor startende en groeiende MKB-ers*. Rabobank, Harko Stavasius, manager Bijzonder Fondsen. Zwolle: Kennispoort Regio Zwolle.
- Stichting Milieu Keur. (2012). *Criteria en beoordelingsrichtlijnen Maatlat Duurzame Veehouderij en Aquacultuur*. Den Haag: Stichting Milieu Keur.
- Stichting Onderwijsportaal. (2012, Juni 18). *Bedrijfseconomische-Begrippen.nl*. Opgehaald van <http://www.fons-vernooij.nl/bb-site/index.html>

- Stokkers, R., van der Meer, R., Schoorlemmer, H., & Hendriks-Goossens, V. (2010). *Opvolgers gezocht voor het boerenbedrijf*. Den Haag: LEI.
- Tanouti, A. (2011). *Het Wetsvoorstel vereenvoudiging en flexibilisering van het bv-recht: De gevolgen voor het begrip belang in de Vennootschapsbelasting*. Faculteit der Economische Wetenschappen. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Ten Kate & Huizinga. (2010). *Afschaffing landbouwwijziging?* Enschede: TenKateHuizinga accountants & belastingadviseurs.
- Triodos Bank. (2012, juni 8). *Triodos Bank*. Opgehaald van [www.triodos.nl](http://www.triodos.nl).
- van Berkum, S. (2008). *De internationale zuivelmarkt nu en in de toekomst*. Wageningen: LEI.
- van den Bosch, J. (2011, november 17). *Belastingvragen*. Opgeroepen op april 18, 2012, van belasting blog van Jeffrey van den Bosch: <http://belastingvragen.wordpress.com/2011/11/17/volgend-jaar-wordt-het-oprichten-van-een-bv-gemakkelijker-maar-fiscaal-gezien-niet-aantrekkelijker/>
- van den Brink, H. (2012). Fiscale tips en trucs voor de agrariër. *Workshop fiscale tips* (p. 22). Arnhem: Flynth adviseurs en accountants.
- van den Hengel, J. (2011). *Cijfers die spreken 2011; Melkveehouderij*. Wageningen: Alfa accountants en adviseurs.
- van der Meulen, H. (2009). Rendementen op vermogen in de land- en tuinbouw gering. *Agri-Monitor*.
- van der Meulen, H. (2010). *Schaalvergroting in de land- en tuinbouw; Effecten bij veehouderij en glastuinbouw*. Den Haag: LEI.
- van der Meulen, H., & Venema, G. S. (2005). *Ontwikkelingen rond de financiering van agrarische bedrijven*. Den Haag: LEI.
- van der Veen, H., & de Bont, C. (2010). *Agri-monitor; Actuele informatie uit de land- en tuinbouw; Groei in bedrijfsgrootte vooral bij beter presterende bedrijven*. Den Haag: LEI.
- van der Veen, H., Albregtse, D., Venema, G., Kavelaars, P., van den Dool, R., & de Nies, B. (2007). *Evaluatie Landbouwwijziging*. Den Haag: LEI.
- van Zessen, T. (2012, maart 1). Wanneer aan belasting betalen. *Veeteelt*, pp. 12-14.
- Veenstra, G., & Vessies, J. (2008). *Mogelijke gevolgen van de afschaffing van het melkquotum voor de Nederlandse melkveebedrijven*. Wageningen: Wageningen University & Research.
- Verhoeven, F. (2012, augustus). *BV Boerenverstand*. Opgeroepen op augustus 6, 2012, van Meerwaarde voor het platteland: <http://www.bvboerenverstand.nl/>
- Wennekers, A. (2011). *Trendstudie MKB en Ondernemerschap: Synthese*. Zoetermeer: Ondernemerschap.nl.

Wet & Recht. (2012, juni 1). *Wet & Recht, het startpunt voor uw juridische vraag*. Opgehaald van [www.wetrecht.nl](http://www.wetrecht.nl): <http://www.wetrecht.nl/stichting-administratiekantoor/>

Wikipedia. (2012, mei 29). *Wikipedia*. Opgeroepen op mei 29, 2012, van De vrije encyclopedie: <http://nl.wikipedia.org/>

Wikipedia. (2012, mei 29). *Wikipedia*. Opgeroepen op mei 29, 2012, van De vrije encyclopedie: <http://nl.wikipedia.org/wiki/Ondernemingsvorm>

WUR. (2008). *Melken in de Nieuwe Realiteit*. Animal Science Group. Wageningen: WUR.

Zahrnt, V. (2010). *Milkquota*. Opgeroepen op juli 16, 2012, van Reform the Cap, Harvest a Better Europe: <http://www.reformthecap.eu/issues/policy-instruments/milk-quota>

## Bijlagen

### Bijlage 1. Verklarende woordenlijst

#### DSCR

Kengetal dat weergeeft of aan de korte termijn verplichtingen voldaan kan worden. Een DSCR onder 1 betekent dat verplichtingen niet kunnen worden voldaan. Gewenst is een DSCR van 1,3 (Stichting Onderwijsportaal, 2012).

#### EBITDA

Het operationeel resultaat voor aftrek van rente, belasting, afschrijvingen en aflossingen (Stichting Onderwijsportaal, 2012).

#### Financieringsconstructie

De methode hoe eigen en vreemd vermogen wordt aangetrokken om de bedrijfsvoering te realiseren (Stichting Onderwijsportaal, 2012).

#### MKB-winstvrijstelling

Of ondernemersaftrek, is een verzameling van een aantal fiscale regelingen. De ondernemer mag de winst van de onderneming verlagen onder bepaalde voorwaarden om fiscaal voordeel te behalen (Belastingdienst, 2012).

#### Ondernemingsvorm

De juridische vorm waarin een onderneming wordt gedreven, ook wel de rechtsvorm genoemd (Wikipedia, 2012).

#### Rechtspersoonlijkheid

Juridisch zelfstandige organisatie met een eigen vermogen. In Nederland zijn er twee ondernemingsvormen met rechtspersoonlijkheid namelijk de naamloze vennootschap en de besloten vennootschap (Stichting Onderwijsportaal, 2012).

#### Solvabiliteit

De verhouding van het eigen vermogen tot het vreemd vermogen binnen de onderneming (Drury, 2008).

#### Volksverzekering

Een publiek rechtelijke verzekering voor ieder natuurlijk persoon dat legaal een ingezetene is in Nederland. Premies voor deze verzekering worden geïnt door loonbelasting (Wikipedia, 2012).

#### Zelfstandigenaftrek

De zelfstandigenaftrek is één van de ondernemersaftrekken. Indien u voldoet aan het urencriterium en de definitie ondernemer mag deze aftrek worden toegepast (Belastingdienst, 2012).

#### Ziektewet

Een Nederlandse wet dat werknemers die door ziekte niet werkachtig zijn en de werkgever geen plicht op loonuitkering heeft. Deze wet voorziet de werknemers in een uitkering (Wikipedia, 2012).

## Bijlage 2. Gebruikte afkortingen

AOW	Algemene Ouderdomswet
ASR	Amersfoortse en Stad Rotterdam
BCBS	Basel Committee on Banking Supervision
BV	Besloten Vennootschap
CV	Commanditaire Vennootschap
DSCR	Debt Service Coverage Ratio
DLG	Dienst Landelijk Gebied
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
Flex-BV	Flexibele Besloten Vennootschap
ING	Internationale Nederlanden Groep
KvK	Kamer van Koophandel
LEI	Landbouw Economisch Instituut
MDV	Maatlat Duurzame Veehouderij
Mts	Maatschap
MKB	Midden- en Kleinbedrijf
MIA	Milieu Investering Aftrek
EL&I	Ministerie van Economische zaken, Landbouw & Innovatie
LNV	Ministerie van Landbouw, Natuur & Voedselkwaliteit
NV	Naamloze Vennootschap
ROI	Return On Investment
VOF	Vennootschap Onder Firma
WEVAB	Waarde Economisch Verkeer Agrarische Bestemming
WUR	Wageningen University and Researchcentre
WW	Werkloosheidswet
WIA	Wet werk en Inkomen naar Arbeidsvermogen
VAMIL	Willekeurig Afschrijving Milieu-investeringen

### Bijlage 3. Interviewvragen

Voor alle interviews zijn dezelfde vragen onder het genoemde thema gesteld. Het waren semigestructureerde interviews; naar aanleiding van de antwoorden is doorgevraagd op de onderwerpen. Het interview met dhr. Bouma en dhr. Korte zijn zonder deze vragenlijst geïnterviewd. Door een toevallige samenloop hebben deze gesprekken plaats gevonden alvorens de lijst met vragen was opgesteld.

#### *Algemene gegevens*

1. Zou u uw huidige functie omschrijven en de daarin voorkomende werkzaamheden?
2. Hoe zou u uw vakgebied omschrijven?
3. In welke mate bent u betrokken bij bedrijfsoverdrachten in de Nederlandse melkveehouderij?

#### *Omvang bedrijven*

4. Hebt u in laatste twintig jaar gemerkt dat bedrijfsoverdrachten veranderde door de omvang van het bedrijf?
5. Over de laatste tien jaar is een gemiddeld bedrijf gegroeid met 20 koeien en met 12 hectare, verwacht u naar de komende tien jaar een gelijke ontwikkeling?
6. In 2015 gaat het quotum verdwijnen, gaat dit op de overname balans grote gevolgen hebben? Zijn er specifieke omstandigheden waarbij het wel gevolgen kan hebben?
7. Hoe verwacht u dat de grondprijs zich gaat ontwikkelen de komende tien jaar? Is een situatie als in Denemarken waarbij de waarde halveert denkbaar?
8. Ten aanzien van de groter worden de omvang van bedrijven, verwacht u dat andere financieringsconstructies en/of bedrijfstvormen mogelijk dan wel noodzakelijk zijn?

#### *Rentabiliteit*

9. De laatste vijf jaar was de rentabiliteit in de melkveehouderij circa 0,3% met een spreiding van -3 tot +2%. Wat voor een rol speelt de rentabiliteit bij bedrijfsoverdracht?
10. Kan er een ondergrens worden aangegeven als rentabiliteitseis? En welk percentage van de bedrijven voldoet hier in de praktijk niet aan?
11. Verwacht u een verandering in de rentabiliteit over de komende tien jaar en op welke grond maakt u deze verwachting?

#### *Landbouwwijziging*

12. Kunt u kort beschrijven waarvoor de landbouwwijziging wordt toegepast bij bedrijfsovername?
13. Het LEI heeft in 2007 onderzocht en geconcludeerd dat de grondredenen voor het oprichten van de landbouwwijziging zo goed als verdwenen zijn in Nederland, deelt u deze mening en waarom of waarom niet?
14. Verwacht u dat de landbouwwijziging in 2020 nog van kracht is?
15. Stel dat de landbouwwijziging wordt afgeschaft, wat gaat dit in de praktijk voor gevolgen heeft voor de bedrijfsoverdracht?

#### *Afschaffing melkquotum*

16. Volgens de verwachting wordt in 2015 het melkquotum in Europa afgeschaft, hoe wordt er momenteel omgesprongen met het melkquotum bij bedrijfsoverdracht?

17. Verwacht u dat door het afschaffen van het melkquotum dat het over te dragen vermogen bij bedrijfsoverdracht verkleint en daarmee de overdracht voor de opvolger makkelijker wordt?
18. Ten aanzien van het melkquotum heeft dhr. Barlagen in 2003 in een onderzoek voor de GIBO-groep geconcludeerd dat melkquotum in een BV constructie nadelig uitpakt. Quotum zou onder de stille reserves vallen en er hierdoor moet er fiscaal op worden afgerekend. Kunt u aangeven wat de fiscale gevolgen zijn (positief dan wel negatief) bij het afschaffen van het melk quotum?

### *Familie verhoudingen*

19. Wat is de huidige gang van zaken betreffende ouders en niet participerende familieleden bij bedrijfsoverdracht in de melkveehouderij?
20. Ziet u bij deze houding veranderen/verzakelijken bij grotere melkveebedrijven, waarbij het over een groter familie vermogen gaat, veranderen?
21. Voorziet u verandering in deze houding van ouders en niet participerende familieleden naar 2020 toe?
22. Kunt u aangeven waar hier knelpunten gaan komen en hoe deze op te lossen zijn?

### *Bedrijfsvormen*

23. Welke bedrijfsvormen ziet u in de praktijk het meest toegepast in de melkveehouderij en welke beweegredenen liggen ten grondslag aan het voeren van de gekozen bedrijfsvorm?
24. Ziet u redenen om andere dan de momenteel gebruikte bedrijfsvormen te gaan gebruiken en onder welke omstandigheden zou dit dan zijn?
25. Worden er specifiek bij bedrijfsovername andere bedrijfsvormen toegepast en wat is hier de reden van?
26. Bij familiebedrijven in de MKB zien we vaker de BV als bedrijfsvorm, voornamelijk het verdelen van het vermogen over niet mee werkende familieleden is hier eenvoudiger door op te lossen. Ziet u heil om deze bedrijfsvorm om deze reden in de melkveehouderij te gaan toepassen? En waarom wel dan wel niet?

### *Financieringsconstructies*

27. Welke financieringsconstructies worden er momenteel veelvuldig toegepast in de melkveehouderij bij bedrijfsoverdracht?
28. Komt u bedrijven tegen waarbij de overdracht moeilijk financierbaar is? Zo ja, wat is hiervan de reden en hoe is dit opgelost?
29. Voorziet u problemen bij de financiering van bedrijven in 2020 met de financieringsconstructies die momenteel worden toegepast? Zo nee waarom niet, zo ja waarom wel?
30. Hoe kijkt specifiek naar de volgende financieringsconstructies:
  - De financiering door middel van erfpacht constructies.
  - Het compenseren van familie door middel van pacht.
  - Financiering door middel van aandelen uitgifte binnen de familie.
  - Het werven van geld door middel van crowdfunding.
  - Het aantrekken van private investeerders, business angels.
  - Specifieke Groen Financieringen dan wel duurzame financieringsproducten.

31. Als bij de financiering van grote bedrijven familieleden hun aandeel gaan opeisen, welke financieringsconstructies kunnen daarvoor worden toegepast en in het bijzonder bij bedrijfsovername?

### *Basel III*

32. Wat zal volgens u de impact zijn van het Basel III akkoord wat in de bancaire sector een grote rol gaat spelen?
33. Wat gaat dit betekenen voor de financiering van de Nederlandse melkveehouderij?

### *Risicoprofielen*

34. Wat is het doel van het schetsen van risicoprofielen?
35. Deze risicoprofielen zijn specifiek opgesteld door ING of zijn deze elders bepaald?
36. Waar ligt de voorkeur voor bepaalde risicoprofielen? Of percentage van totaal?
37. Naar klanten toe worden er drie risico profielen geschetst, laag, gemiddeld en hoog. Kunt u aangeven op welke basis deze indeling wordt gemaakt?
38. Gaat er iets veranderen in de indeling van risicoprofielen onder Basel III?
39. Gaat er iets veranderen in de voorkeur voor bepaalde risicoprofielen om aan Basel III te voldoen?
40. Wat gaan de gevolgen zijn voor de verschillende risicoprofielen ten aanzien van het verkrijgen van een financiering en de rente kosten?

### *Erfpacht in de afgelopen tien jaar:*

41. Kunt u aangeven hoeveel melkveebedrijven en het aantal hectares gemiddeld per bedrijf er gebruik maakten van erfpacht in de afgelopen 10 jaar?
42. Ziet u bepaalde kenmerken terug bij melkveebedrijven waarom zij kiezen voor erfpacht in plaats van bijvoorbeeld een bancaire lening?
43. Binnen erfpacht zijn er verschillende contracten mogelijk, onder welke voorwaarden worden er contracten door ASR afgesloten?
44. Welk percentage van de afgesloten overeenkomsten koopt de grond terug na de looptijd?
45. Indien dit niet het geval is, wat is hier de reden voor?
46. In een eerder afstudeeronderzoek vanuit de WUR in samenwerking met het LEI werd geconcludeerd dat bedrijven die voor erfpacht kiezen op ten minste één financieel kengetal slecht scoren. Hieruit zou geconcludeerd worden dat bedrijven erfpacht als laatste red middel gebruiken, hoe kijkt u hier tegen aan?

### *Erfpacht anno 2020*

47. Hoe verwacht u dat de grondprijzen gaan ontwikkelen naar 2020?
48. Hoe verwacht u de ontwikkeling van de grondprijs ten opzichte van de inflatie?
49. Wat is het effect voor de pachter en de verpachter mocht de grondprijs in elkaar storten als in Denemarken is gebeurd?
50. Gaat het verdwijnen van de landbouvvrijstelling invloed hebben op de aantrekkelijkheid van een erfpacht financiering?
51. Onder invloed van het Basel III kantoor in de bancaire sector wordt verwacht dat vreemd vermogen bij de bank duurder gaat worden. Houdt ASR zich hiermee bezig en denkt u dat ASR meer aandacht gaat genieten in de toekomst?



## Bijlage 4. Interview Geert Korte, ING

Donderdag 15 mei 2012

### *Algemene gegevens*

De heer Geert Korte is rayondirecteur ING Bank Doetinchem met een behoorlijk aantal agrarische bedrijven in zijn portefeuille.

### *Familieverhoudingen*

Opvallend is dat broers en zussen steeds mondiger worden ten aanzien van de overdracht. Het besef van het familievermogen is sterker aanwezig. Een eis bij bedrijfsoverdracht blijft dat het bedrijf financierbaar moet zijn. De financierbaarheid bepaald de overnamesom en wat broers en zussen eventueel als vergoeding kunnen ontvangen. Hierin is een directe relatie met de rentabiliteit van het bedrijf. Mochten broers of zussen puur op geld uit zijn dan verliest de opvolger onder de huidige omstandigheden altijd. Het bedrijf kan niet tegen marktwaarde worden overgedragen. Ouders nemen momenteel nog genoeg met vrijwel niets. Een vergoeding om van te leven is de praktijk.

### *Financieringsconstructies*

Op moment zijn er geen pachtconstructies bekend. Stel er wordt 10 hectare op naam gesteld met grofweg een waarde van 5 miljoen euro. Met een pacht prijs van € 800, - per hectare is dit € 8.000,- aan pachtvergoeding per jaar. € 8.000, - 'rente vergoeding' op 5 miljoen euro is een zeer goedkope financiering met 0,18 procent rente. Deze grond is echter niet meer in eigendom en verkleind the hypothecaire basis van het bedrijf bij een lening.

### *Afschaffing melkquotum*

De melkprijs wordt niet door de afschaffing beïnvloedt, dit is een internationaal gebeuren. Grond en koeien worden de beperkende factoren voor het melkveebedrijf. Het verleden laat zien dat overheid onbetrouwbare partij is betreffende regelgeving wel worden bedrijven die 'iets' hebben daarvoor beloond. Ten tijde van de invoering van het quotum het aantal ligboxen wat aanwezig was leidraad in de hoeveelheid quotum die werd toegewezen. Het is om die reden geen vreemde gedachte om alsnog in quotum te investeren.

### *Bedrijfsvormen*

De BV gaat intrede doen in de melkveehouderij, komende 10 jaar zien we hier nog weinig effect van. Er is geen verschil dat de BV populairder wordt bij gespecialiseerde dan wel multifunctionele melkveebedrijven. Winstgevendheid van het bedrijf is bepalend voor de keuze BV of een andere bedrijfsvorm. De angst voor versnippering van het bedrijf doordat het eigendom (de aandelen) niet de eigenaar toebehoren is geen probleem. Een bedrijf als Philips onderkend hier geen problemen mee waarom zou dit anders zijn voor een melkveebedrijf?

## Bijlage 5. Interview Wessel Douma, ING

Donderdag 15 mei 2012

### *Algemene gegevens*

De heer Wessel Douma is Manager Risk Integration binnen de ING group. Het inzichtelijk maken van de gevolgen van het Basel III akkoord is onderdeel van zijn werk.

### *Basel III*

Onder Basel III moeten banken meer kapitaal aan te houden. Dit is geld wat minder renderend is, in andere woorden, het kost de bank meer geld om hetzelfde geld te kunnen verstrekken in de markt.

Naar klanten toe:

- Extra betalen voor het risico dat de gewenste financiering met zich mee brengt. Want de hogere kapitaal kosten voor de bank moeten gedekt te worden.
- Als de bank meer kapitaal aanhoudt is deze minder risicovol en hebben beleggers een 'veiligere' belegging. Een lager rendement moeten beleggers accepteren. Het rendement moet in verhouding staan met het risico dat de belegger neemt.

De algemene tendens is dat lenen niet goedkoper gaat worden, wellicht wordt deze tendens gedempt door de lagere rendementseis die beleggers aan banken stellen.

De percentuele eisen van Basel III naar 2019 toe zijn vastgelegd. De formules achter deze eisen zijn nog niet definitief. Deze zijn nog niet vastgesteld en ook is niet bekend wanneer deze vastgesteld worden. Dit kan positief dan wel negatief gaan uitpakken. Dit is een reden dat er een leverage ratio wordt gehanteerd gezien deze minder bruikbaar is maar niet afhankelijk van formules die nog aan verandering onderhevig zijn. De leverage ratio geeft de verhouding tussen de verschillende soorten kapitaal in de bank weer maar corrigeert deze niet voor het risico. Een hypotheek is een financieringsvorm met een laag risico doordat er een onderpand aanwezig is. Dit komt naar voren in een krediet dat een aantal basispunten lager is ten opzichte van een regulier krediet.

De leverage ratio biedt voor de ING geen problemen ten aanzien van het verstrekken van kredieten in de landbouw. Een grotere bedreiging zijn de liquiditeit ratio's. Deze eisen dat tegenover een langlopende output ook een langlopende input moet staan. Voor de landbouw met veel langlopende kredieten geldt dat de bank veel langlopend kapitaal naar zich toe moet halen. Voor banken wordt het belangrijk dat zij de juiste mix aan kapitaal binnen halen passend bij de mix producten die wordt uitgezet.

Er valt geen uitspraak te doen over het effect van Basel III op de kredieten in de landbouw.

## Bijlage 6. Interview Edwin Sloot, Flynth

Woensdag 23 mei 2012

### *Algemene gegevens*

De heer Edwin Sloot is werkzaam bij Flynth als fiscalist en belastingadviseur voor het MKB en de agrarische sector. 60% van de werkzaamheden hebben betrekking op de agrarische sector al verschuift het werk in de loop der jaren langzaam meer richting MKB. Globaal werkt hij maandelijks aan één bedrijfsoverdracht in de melkveehouderij.

### *Landbouvvrijstelling*

De landbouvvrijstelling wordt toegepast op grond in eigendom dan wel erfpacht. Deze faciliteit wordt bij overdracht binnen de familie nauwelijks toegepast omdat veelal de geruisloze overdracht die wordt toegepast. Deze fiscale regeling zorgt ervoor dat de landbouvvrijstelling niet hoeft worden toegepast. De landbouvvrijstelling wordt vrijwel alleen bij verkopen aan derden en bij de ruisende overdracht (maar die komt binnen familieverband niet vaak voor). Geruisloze overdracht kan worden toegepast zodra de opvolger in de maatschap of VOF zit of minimaal 3 jaar in loondienst is, dit geldt dus ook voor niet aanverwante opvolgers. Dit heeft tot gevolg dat soms ook overdrachten tussen derden geruisloos plaatsvinden. Wanneer wordt landbouvvrijstelling dan nog wel toegepast, bij vrije verkoop aan derden.

De conclusie van het LEI rapport dat de vrijstelling kan worden afgeschaft is te voorbarig. Het gelijk trekken van regelgeving in het agrarische met MKB is niet overal mogelijk. Grond kent in het agrarische bedrijf een laag rendement, er wordt niet op afgeschreven maar het is wel nodig voor de bedrijfsvoering. Deze kenmerken gelden minder voor de ondergrond van bedrijfsgebouwen. Een aanpassing van de landbouvvrijstelling zou kunnen zijn dat de ondergrond van bedrijfsgebouwen eruit wordt gehaald maar dat de regeling op cultuurgrond gehandhaafd wordt. Voor afschaffing of wijziging van de vrijstelling dienen de effecten hiervan goed te worden onderzocht. Bovendien is een goede overgangsregeling waarbij bestaande rechten op de vrijstelling worden gehandhaafd redelijk en noodzakelijk.

In 2015 is er een evaluatie van de landbouvvrijstelling. Ik verwacht niet dat er in 2020 niets meer van de landbouvvrijstelling over is. Ik betwijfel wel of hij dan nog gelijk is aan de huidige regeling. Mocht de landbouvvrijstelling in zijn huidige vorm in 2020 zijn afgeschaft, dan verwacht ik dat er in 2020 altijd nog een overgangsregeling van kracht is. Hoe dan ook, ik verwacht dat er in 2020 altijd nog (iets van) een landbouvvrijstelling zal bestaan. Voor reguliere overnames zal er niet veel veranderen als de landbouvvrijstelling wordt afgeschaft want zoals gezegd deze vinden toch veelal al geruisloos plaats.. De geruisloze overdracht heeft tot gevolg dat de belastingclaim door de overdrager wordt doorgeschoven naar de overnemer. Voorwaarde bij geruisloze overdracht is dat de objecten op de balans voor de werkelijke (afgesproken) waarde worden overgenomen door de opvolger. Echter moet de opvolger de boekwaarde op zijn/haar balans blijven hanteren. Mocht de opvolger deze objecten verkopen dan moet de opvolger hierover de belasting alsnog afdragen. Voor die overgenomen claim krijgt de opvolger een korting op de totale overnamesom. Deze korting voor de opvolger zal bij afschaffing van de landbouvvrijstelling omhoog gaan doordat de belaste stille reserves die in de grond zitten groter worden en daarmee de doorgeschoven de belastingclaim

Als een BV landbouwgrond verkoopt is de landbouvvrijstelling in beginsel ook van toepassing. Verkoopt de aandeelhouder echter zijn (aanmerkelijk belang) aandelen in de BV dan komt de waardegroei van de grond tot uitdrukking in de verkoopwinst op de aandelen. Deze aanmerkelijke belangwinst is belast met 25% inkomstenbelasting. Het nadeel van de BV ten opzichte van de eenmanszaak of maatschap/vof in de agrarische sector is dus dat er een belastingclaim op de waardeverhoging van de grond komt, dit omdat deze waardeverhoging in uitdrukking komt in de aandelen. Daarnaast kent de agrarische sector grote schommelingen in de jaarlijkse resultaten. Dit betekent dat het soms fiscaal voordelig is om de onderneming in een BV te exploiteren (goede jaren) maar vaak zeer onvoordelig (slechte jaren). De overstap naar een BV structuur is een keuze voor de

lange termijn de grote schommelingen tussen de jaarlijkse resultaten maken dat een BV dan veelal niet voordelig is.

Als vuistregel hanteer ik dat gemiddeld genomen een BV interessant wordt voor bedrijven met structurele winst een € 90.000-€ 100.000, - winst per persoon. Dus bij een maatschap geldt dan een grens van € 200.000, - . Dit is globaal het omslagpunt.

De BV wordt nog wel regelmatig gebruikt om bij acute hoge belastingclaims zoals verkoop aan project ontwikkelaars op te vangen of te verzachten.

### *Afschaffing melkquotum*

Melkquotum wordt tegen de boekwaarde overgedragen bij een overdracht. Deze boekwaarde is naar verwachting nul vanaf 2015. Tot aan de afschaffing van het melkquotum in 2015 zal overnamesom dus kleiner worden naar mate de waardedaling van het quotum zich in de komende jaren zich voortzet. Indien er nog ene restant boekwaarde op de balans staat in 2015 zal dit in een keer als verlies kunnen worden afgeboekt (ervanuit gaande dat de (rest)waarde van het quotum dan ook echt nihil is).

Fiscaal gezien verandert er bij de afschaffing van melkquotum niet veel, nu kan quotum apart geruisloze worden overgedragen. Waarbij over de andere bedrijfsmiddelen wordt afgerekend (gedeeltelijke doorschuiven). Deze regeling zal dan verdwijnen omdat hij geen nut meer heeft.

### *Familie verhoudingen*

Bij een bedrijfsopvolging wordt er veelal eerst een gesprek(ken) aangegaan met de ouders en de opvolger om alle ideeën op tafel te krijgen. Pas na de taxatie en uitwerking van het overnameplan, waaronder de financiering, wordt het plan met eventuele alternatieven besproken en toegelicht met de andere overige familieleden. Het is van belang om de niet participerende familieleden en aanhang uit te leggen waarom niet de vrije markt waarde wordt gevraagd. Daarbij is het ook van belang om uit te leggen dat het niet de bedoeling is om de opvolger ten opzichte van hen te bevoordelen. Ter voorkoming van een eventuele bevoordeling wordt standaard in het maatschapscontract een meerwaardeclausule toegevoegd. Dit voorkomt dat de opvolger door middel van verkoop het bedrijf, of delen ervan, gaat 'cashen'. Vaak wordt er een termijn aan toegevoegd. Als de opvolger het bedrijf of een deel binnen deze termijn verkoopt moet hij de voordelen met de niet participerende familieleden (en /of ouders) delen. Er zijn een aantal uitzonderingen op de meerwaardeclausule. De belangrijkste is als de verkoop plaatsvindt met de bedoeling om een ander bedrijf terug te kopen.

Bij de bedrijfsoverdracht wordt de grond in het bedrijf vaak voor waarde in verpachte staat, bedrijfsgebouwen tegen de vrije agrarische verkeerswaarde, melkquotum, machines en werktuigen tegen boekwaarde van hand gedaan. De bedrijfsopvolger gaat op basis van zijn eigen vermogen en wat bij de bank mogelijk is dit proberen te dekken. Uitgangspunt is dat de opvolger zoveel mogelijk probeert te betalen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de opvolger de overgenomen onderneming rendabel moet kunnen voortzetten.

Indien er een financieel gat is dan wordt er gekeken of ouders toch geld in het bedrijf laten zitten door middel van een vordering. Bij voorkeur worden er geen familieleningen afgesloten, de opvolger

moet vrij kunnen ondernemen en de ouders moeten hun vermogen buiten de risicosfeer houden, is hiervan de gedachte. Dit laatste lukt overigens vrijwel nooit helemaal.

De ouders proberen de andere kinderen veelal op termijn te compenseren uit hun overige vermogen. Er is in beginsel geen verschil tussen grote en kleine bedrijven, uitgangspunt blijft betalen wat mogelijk is. Bij grote bedrijven is het echter sneller interessant mogelijk om constructies toe te passen. Een voorbeeld is om een deel van de grond op basis van 10-jarige pacht van broers/zussen gebruiken. Na tien jaar (bijvoorbeeld) kan de opvolger de grond dan tegen de dan geldende waarde overnemen of de pacht in overleg verlengen. Dit geeft broers/zussen de mogelijkheid om een eerlijk deel van de erfenis te verkrijgen zonder dat er op moment van overname een extra financiële druk komt.

De tendens is dat bedrijven groter worden en de overdracht zakelijker. De voorkeur gaat uit naar een zo zakelijk mogelijke houding ongeacht de omvang van het bedrijf. Grote knelpunten zijn er normaal niet, bij grotere bedrijven is het vaak makkelijker om tot een oplossing te komen doordat de schaal meer mogelijkheden geeft.

### *Bedrijfsvormen*

De keuze voor de bedrijfsvorm is veelal ingegeven vanwege fiscale aspecten, eenmanszaak, MTS en VOF komen het meeste voor en af en toe een CV. De CV wordt gebruikt als alternatief voor een overdracht waarbij de ouders geld als lening in het bedrijf laten zitten. Bij de CV is het nadeel dat de ouders financieel betrokken blijven in het bedrijf en de opvolger kan mogelijk niet 'vrij' ondernemen.

De BV is nog veel minder vaak voor maar het aantal is wel stijgende. Het wordt toegepast bij grotere bedrijven en is op basis van het winstniveau.

Bepalend is welke vorm fiscaal het beste uitpakt maar bij samenwerkingsverbanden speelt vermogensvorming en 'oefenen' voor ondernemer ook een rol.

Niet vaak wordt er bij overdracht veranderd van bedrijfsvorm, als dit gebeurt is dit een wijziging van MTS naar CV. Bij voorkeur wordt de CV vervolgens weer na enige tijd ontbonden zodat de ouders financieel niet meer gebonden zijn aan het bedrijf.

Een BV (met daarin de onderneming) waarbij niet participerende familieleden aandelen toegekend krijgen, lijkt een beetje op de situatie waarbij deze familieleden grond in eigendom krijgen wat vervolgens wordt terug gepacht. In beide gevallen hebben de andere familieleden een stukje van de onderneming 'in eigendom'. De ondernemer wordt hier alleen meer een werknemer van de BV die zich moet verantwoorden aan de aandeelhouders. Bij aandelen ligt het geld vast en is het risicodragend, dit is niet voordelig voor de familieleden. Het is geen standaardoplossing voor elk bedrijf. Voordeel van de terug pacht structuur is dat er een hieraan (wat mij betreft) een termijn is gesteld waarop de grond weer vrijkomt. Indien de opvolger er voor kiest om niet te kopen zijn de andere kinderen vrij om de grond aan derden te verkopen. Verkoop van cultuurgrond is veelal eenvoudiger dan de verkoop van aandelen in een BV met daarin een melkveebedrijf. Uiteraard is dit alleen raadzaam bij grotere bedrijven. Bij de bedrijfsoverdracht koopt opvolger een zodanig gedeelte van de grond dat voldoende is om de onderneming daarop te exploiteren. De grond waarop deze pachtstructuur op zou kunnen worden toegepast zou eigenlijk niet nodig moeten zijn voor de levensvatbaarheid van de onderneming. Met andere woorden als de pacht stopt en de ondernemer

bereikt geen overeenstemming over de prijs met andere kinderen, mag de verkoop van de grond de onderneming niet te gronde richten.

### *Financieringsconstructies*

Momenteel zijn bancaire en familieleningen de meest gangbare financieringsconstructies. Erfpacht is een interessante optie via ASR/Fagoed of eigen BV.

Obligaties zijn er eigenlijk ook al, een vordering binnen de familie komt namelijk op het zelfde neer. Bij obligaties is van belang dat er een looptijd aan zit en dat vervroegd aflossen tot de mogelijkheid behoort. Aandelenconstructies binnen de familie geniet niet de voorkeur gezien aandelen voor de aandeelhouder risicodragend zijn en bovendien omvatten aandelen stemrecht. Deze inspraak kan gevoelig liggen. Om de zeggenschap bij de aandeelhouders weg te halen zou met certificering kunnen worden gewerkt. Maar daarvoor moet weer een stichting worden opgericht. De ondernemingsstructuur wordt hierdoor weer extra ingewikkeld. Indien de nieuwe flex-BV wetgeving in werking treedt kunnen aandelen zonder stemrecht worden uitgegeven, dit maakt de oplossing/structuur eenvoudiger.

Crowdfunding is nog onbekend en onbeminde en niet weg gelegd voor de traditionele ondernemer. Het risico is aanwezig dat elk persoon die via crowdfunding investeert vindt dat hij/zij ook inspraak mag hebben. Dit zou de onderneming onbestuurbaar kunnen maken. Voor kleine projecten (althans minder kapitaalintensieve ondernemingen) is het beter geschikt i.v.m. de overzichtelijkheid.

Private investeerders of Business Angels is idem aan crowdfunding maar veelal zakelijker ingestelde investeerders en minder mensen met meer geld per investeerder. Hierdoor kunnen eenvoudiger duidelijke zakelijke afspraken worden gemaakt, ik denk dat dit eerder tot de mogelijkheden behoort dan crowdfunding.

Een oplossing zou kunnen zijn een organisatie/website die crowdfunding centraal organiseert, dit centrale punt moet als doorgeefluik fungeren van investeerder naar ondernemer. Wel moet de link met de investeerder en het bedrijf waar het geld naar toe gaat transparant zijn.

Het verschil met burgers die via crowdfunding investeren is dat zij bewust kiezen voor een risico en het rendement dat er bij hoort. Familieleden die aandelen krijgen kiezen niet voor risico dus mag je ze er ook niet mee opzadelen (tenzij zij uiteraard tussen verschillende financieringsmogelijkheden hebben kunnen kiezen).

Groenfinancieringen en dergelijke gaat een grotere rol spelen, vergroening is niet een kwestie van willen maar moeten en het verkoopt! Verwacht wordt dat bedrijven er straks op worden afgerekend op hoe 'groen' ze zijn, hoe dit invulling gaat krijgen is niet bekend. Een soort certificaat met hoe geproduceerd, recycelen en/of CO2 footprint zal dan wellicht als eis worden gesteld.

Als de overname problematisch wordt gaan de overdracht simpelweg niet door als er niets veranderd aan de eisen over en weer. Ofwel opvolger gaat meer betalen of de ouders nemen met minder genoegen. Oorzaak bij problemen kunnen zijn hoge privé uitgaven, weinig vermogen opgebouwd (ouders en opvolger) of veel grond in eigendom die de opvolger geheel wil overnemen (waardoor een hoge overnamesom resulteert).

### *Basel III*

Er is inhoudelijk niets bekend over Basel III, logisch is dat als voor banken kapitaal duurder wordt dat de eisen aan een financiering strenger gaan worden en dat tarieven omhoog zullen gaan. Banken vragen nu al sneller om cijfers t.o.v. een aantal jaar terug.

Alternatieve geldverstrekkers gaan interessant worden als banken te duur worden.

## **Bijlage 7. Interview Jeroen Martens, Flynth**

Donderdag 24 mei 2012

### *Algemene gegevens*

De heer Jeroen Martens is werkzaam bij MKB-adviseurs, dit is een onafhankelijk adviesbureau voor de MKB. Hier adviseert Jeroen bedrijven op het gebied van strategie & management en ondernemingsplannen. Jeroen is adviseur voor overname en opvolging waarbij 70% van zijn werk bij overnames ligt en het overige is bij bedrijfsvoering en financieringen. Het werkgebied is uitsluitend MKB, geen agrarisch.

### *Familie verhoudingen*

Bij familiebedrijven in de MKB zien we een sterke emotionele waarde in het voortzetten van het bedrijf binnen de familie. De erfverlater is al ver van te voren bezig met de potentiële opvolger. De potentiële opvolger wordt geschat op de capaciteit om het bedrijf voort te zetten. Jeroen verwacht dat het kijken naar de capaciteiten van de opvolger nadrukkelijker een rol spelen bij MKB ten opzichte van de agrarische sector.

Bij grotere MKB bedrijven is er wel degelijk een groot verschil bij de overname, de overname som is beduidend moeilijker financierbaar. Vaak wordt dit op gelost door een BV constructie op te richten. De winst eis is van circa € 100.000, -, afhankelijk van diverse factoren, als grens dat een BV fiscaal aantrekkelijk wordt is ook hierin een hindernis. Fiscale regelingen zijn de reden om voor een BV te kiezen, het risico aspect speelt hierin een beperktere rol. Voor bedrijfsopvolgers is een BV zelfs minder aantrekkelijk door het missen van de starters aftrek. De flex-BV biedt hierin geen verbetering gezien hier fiscaal niets verandert.

In de praktijk zien we al een verandering die zich zal doorzetten naar 2020, namelijk er wordt nog strakker gekeken naar de capaciteiten van de opvolger. De niet participerende familieleden moeten vroeger betrokken worden bij het proces om de zaken (financieel) helder toe te lichten. In hun ogen kan de opvolger het namelijk nooit goed doen, bij succes komt er jaloezie en bij faillissement een wijzende vinger.

Knelpunt dat gaat komen maar er eigenlijk al is, blijft de overname som en de financierbaarheid ervan. Bijvoorbeeld de detailhandel kent een lage rendabiliteit en is gehuisvest in duur reeds afgelost vastgoed. Voor de overname som zijn verschillende bereken methodes beschikbaar, vaak worden ze gebaseerd op wat er in de komende jaren verdiend kan worden plus een factor risico. In de detailhandel vaak toegepaste methodes zijn:

1. Discounted cash-flow methode
2. Goodwill methode
3. Rentabiliteit methode

Binnen de detailhandel is de melkveehouderij goed te vergelijken met juweliërs. De relatie ligt in de kenmerken die de grond kent binnen het melkveebedrijf en de voorraad juwelen van de juwelier. Beide objecten zijn nodig voor de bedrijfsvoering, kennen een hoge vermogens behoefte, geven een laag rendement en er wordt niet op afgeschreven. Waar voor een boer winst valt te behalen door efficiënt om te springen met zijn grond gaat de juwelier zijn voorraad beheer optimaliseren.

### *Bedrijfsvormen*

Binnen MKB zijn er vooral veel eenmanszaken en vennootschappen onder firma. Voor de grotere ondernemingen wordt er veelal voor een BV gekozen door de gunstigere fiscale omstandigheden. Is er sprake van meerdere ondernemers/partners in de onderneming dan wordt er vaak gekozen voor een VOF doordat er dan 2x genoten kan worden van o.a. ondernemers aftrek. Bij bedrijfsovername komt het voor dat een onderneming tijdelijk overgaat naar een VOF vorm i.p.v. de bestaande BV. De opvolger wordt een extra vennoot die meedeelt in de winst, daardoor komt de winst eis van de BV als aantrekkelijke vorm in het gedrang.

Een extra voordeel van de BV vorm bij familiebedrijven in de MKB is de mogelijkheid voor het eenvoudig splitsen van het vastgoed en de onderneming. Vaak blijft het vastgoed nog achter bij de bedrijfsverlater voor de pensioenvoorziening en het verkleinen van de overname som. Voor de melkveehouderij kan de BV om deze reden ook aantrekkelijk zijn, eis is en blijft dat het fiscaal ook aantrekkelijk is.

### *Financieringsconstructies*

Bedrijfsovername blijft moeilijk financierbaar in MKB, vaak laat de erfverlater geld achter voor een korte periode. Dergelijke leningen dienen zo zakelijk mogelijk worden afgesloten, de opvolger moet zorgen dat hij kan ondernemen en zich hierin niet belemmerd voelt. Naast een achtergestelde lening is een 'earn out' ook een mogelijkheid. Dit is een winstafhankelijke lening, hierbij krijgt de erfverlater een vast percentage van de winst en wat overblijft, gaat naar de opvolger.

Erfpacht is niet van toepassing binnen MKB echter de constructie kan vergeleken worden met het huurrecht. Er is dan sprake van projectontwikkelaars die in vastgoed investeren. Het voordeel is dat er op snelle wijze cash gegenereerd wordt en er geen financieel verlies meer is bij eventuele waardedaling van het object. Een consequentie is dat er in de praktijk een te lage prijs voor het object verkregen wordt.

Familie leden compenseren d.m.v. pacht is vergelijkbaar met het verdelen van het onroerend goed onder de kinderen. Komt op hetzelfde neer als het uitgeven van aandelen. Geniet niet de voorkeur, fiscaal gezien is compensatie via ouders ook aantrekkelijker.

Crowdfunding komt weinig voor in MKB. Wel veel bij start-ups en internet bedrijven. Het lijkt vooral ook aantrekkelijk voor innovatieve beginnende ondernemingen. Voor lokaal opererende bedrijven is het extra lastig om genoeg kapitaal te genereren via deze methode. Het is een goede methode om eigen vermogen te genereren maar lastig toepasbaar.

Private investeerders worden steeds belangrijker vooral doordat banken 'nee zeggen'. Ten opzichte van Crowdfunden als voordeel dat je van minder mensen meer geld krijgt, het is een iets makkelijkere methode.



De agrarische sector heeft t.o.v. het MKB veel meer faciliteiten op het gebied van subsidies om te verduurzamen. Dergelijke regelingen komen weinig voor in het MKB en speelt dus niet echt. Voor de landbouw is bij de huidige groenfinanciering van belang dat deze vrijgesteld is van Box III. Als deze fiscale regeling komt te vervallen wordt een groenfinanciering voor de geldverstrekker niet heel interessant meer.

### *Basel III*

Naar aanleiding van Basel III zullen banken de solvabiliteit eisen ten aanzien van het verstrekken van leningen strikter hanteren. Banken moeten meer spaargeld gaan ophalen en zullen minder verstrekken, de invoering van Basel III alleen al kost ook al veel geld. Lenen gaat naar verwachting duurder worden.

Banken zullen hierdoor voorzichtiger zijn met geldverstrekkingen, De bedrijven met een hogere solvabiliteit zullen eerder worden gefinancierd. De normen ten aanzien van de eigen inbreng zullen daarom strikter worden gehanteerd. De norm voor eigen inbreng kan wel eens naar 30 procent gaan van de totale vermogens behoefte.

## **Bijlage 8. Interview Jan Ruesink, Flynth**

Donderdag 31 mei 2012

### *Algemene gegevens*

De heer Jan Ruesink is bedrijfskundig adviseur bij Flynth. Zijn werk bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfsopvolging en bedrijfsovernames waarbij ca. 90% van de gevallen het een melkveebedrijf betreft, dit zijn 20 tot 30 overdrachten per jaar. Hierbij treedt hij op als 'regisseur' van de bedrijfsoverdracht en combineert het sociale met het financiële en strategische aspect van de overname. Het regisseren houdt tevens in dat op de juiste momenten specialistische kennis van andere partijen wordt aangetrokken indien nodig.

### *Familie verhoudingen*

De huidige gang van zaken bij bedrijfsoverdracht is dat de hoofdrolspelers, dus de overdrager(s) en de opvolger(s) een plan opstellen. Zij bepalen in grote mate hoe de overdracht en het proces gaat plaats vinden. Niet direct participerende familieleden worden vanaf het begin betrokken in het proces, het is belangrijk dat zij weten wat de stand van zaken is en hoe de ontwikkelingen verlopen.

De huidige vergoeding die wordt uitgekeerd aan de ouders is in relatie tot de marktwaarde in feite een schijntje, de overdracht wordt doorgaans zo berekend dat de opvolger een lonende exploitatie heeft na overname. Hierbij wordt als basis gerekend met een liquiditeitsmarge van 5-7 cent. Bij bedrijven met een hoge arbeidsproductiviteit (meer kg melk per arbeidskracht) is dit in de meeste gevallen goed te realiseren. Formeel gezien is er geen regeling voor niet participerende familieleden, mocht er sprake van zijn dan wordt dit via de ouders geregeld en meestal in samenspraak met de opvolger. Van ouder naar kind is belastingtechnisch gunstiger dan tussen broers en zussen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat Jan als werkgebied Oost-Nederland heeft en men in deze regio bedrijfsopvolging graag wil doorvoeren. Bovendien speelt de emotie van de voortzetting van het familiebedrijf nog een grote rol.

Op het gebied van zakelijkheid bij bedrijfsovername ziet Jan wel wat verschil tussen overdrachten in Oost-Nederland en de ervaring van collega's elders in Nederland, ofschoon dit wel dicht bij elkaar

komt te liggen. Wel is er duidelijk een verschil tussen intensieve veebedrijven en meer grondgebonden veebedrijven. De achterliggende reden is volgens Jan dat intensieve bedrijven meer contact hebben met leveranciers voor de afzet of aankoop van producten. Deze contacten zijn zakelijk waardoor de ondernemer ook zakelijk moet handelen. De marktwerking met haar grillen heeft hierop ook invloed: Stel een melkvee bedrijf met 1 miljoen kg quotum en een melkprijs range van 28 tot 38 cent is een bruto verschil van €100.000, - in opbrengsten. Een intensief varkensbedrijf met 400 fokzeugen en 12.000 grootgebrachte biggen met een biggen prijs variërend van 25 tot 50 euro heeft een bruto verschil van €300.000, -. Voor het intensievere bedrijf ligt het verschil tussen winst en verlies verder uit elkaar, dit vereist een zakelijkere houding.

Naar 2020 toe worden melkveebedrijven wel zakelijker, mede doordat ze intensiever worden en dus ook meer zakelijk contacten krijgen. Ze worden geconfronteerd met meer voer en mestafzet kosten wat directe uitgaven zijn en effect hebben op het inkomen.

Directe knelpunten zijn niet te verwachten. Bij bedrijfsoverdracht worden nu al clausules opgenomen om te voorkomen dat de opvolger het bedrijf kan gaan cashen zonder dat participerende familieleden hier in mee delen. Familieverhoudingen gaan naar 2020 toe niet dusdanig wijzigen dat hierop ingespeeld dient te worden.

Opgemerkt dient ook te worden dat ouders een leidende rol hebben als het gaat om vergoedingen naar niet participerende familieleden. Deze familieleden moeten zich realiseren dat de opvolger niet alleen de lusten krijgt maar ook de lasten.

### *Omvang bedrijven*

De laatste 10 jaar is er in de systematiek van de overdracht weinig veranderd. Het Eigen Vermogen is fiscaal wel gegroeid maar de schulden zijn in ratio harder gegroeid (door investeringen). In de komende 10 jaar gaat het quotum nog verdwijnen hierdoor vervallen de quotumlasten. Waarbij de afgelopen tien jaar bedrijven gemiddeld met 20 koeien en 12 hectare in omvang zijn gegroeid zal dit naar 2020 toe een grotere groei zijn. Ook getuige het grote aantal nieuwe stallen dat er de afgelopen tijd is gebouwd.

De waarde die quotum vertegenwoordigd zal zich gaan vestigen in de volgende beperkende factor namelijk grond. Dit zal niet met de volledige waarde van quotum gebeuren maar wel ten delen. Het is niet te verwachten dat de ontwikkeling van de grondprijs de situatie als in Denemarken zal volgen. In Denemarken zijn de grondprijzen namelijk zeer sterk gedaald. Nederland is als land al intensief en de druk op grond is van diverse kanten groot. De overheid, natuur en gemeenten waren mede veroorzaker van de hoge grondprijs in Nederland die overigens nog steeds een stijgende lijn laat zien.

Ten aanzien van nieuwe/andere financieringsconstructies of bedrijfsvormen heeft Jan niet een duidelijk beeld of dit gaat gebeuren dan wel noodzakelijk wordt. Wel bestaat er de mogelijkheid, die nog niet veelvuldig wordt toegepast, om niet participerende familieleden grond toe te delen. Als erfenis bij het overlijden van de ouders ontvangen zij dan een deel van de grond die vervolgens verpacht wordt aan de opvolger. Kinderen zitten doorgaans niet op deze constructie te wachten. Bovendien ligt de waarde van de erfenis vast in de grond en is alsnog niet beschikbaar voor de kinderen (niet liquide).

### *Rentabiliteit*

De laatste vijf jaar was de rentabiliteit op het Eigen Vermogen volgens het LEI 0,3% met een spreiding van -3 tot +2%. Bij bedrijfsoverdracht dit in principe geen rol. Je zou hooguit kunnen constateren dat een opvolger meer zou kunnen betalen bij een hoge rentabiliteit. Het geeft slechts een indicatie over de sector zelf. Rentabiliteit bij de overname uit zich in de liquiditeitsmarge die 5-7cent per kilogram melk moet zijn na de overname. Liquiditeitsmarge zegt niets over de rentabiliteit van het eigen vermogen. Dit is nodig voor een lonende bedrijfsvoering en 5 cent is dus gelijk de ondergrens bij bedrijfsovername. In de praktijk kan het voorkomen dat in beginsel deze liquiditeit eis niet wordt gehaald.

Mocht de opvolger het benodigde vermogen niet kunnen opbrengen bij de overname dan zijn er een aantal manieren om dit op te lossen.

1. De eerste stap is het intern verminderen van de vermogensbehoefte voor de opvolger → de ouders vragen minder geld.
2. De tweede stap is om een extra financiering aan te gaan bij de bank.
3. De derde stap is om extern vermogen aan te trekken bij private investeerders, erfpacht regelingen etc.
4. Overname uitstellen.

### *Financieringsconstructies*

Een bancaire lening is veruit de meest gebruikte vorm van financiering bij melkveebedrijven. Specifiek bij de overdracht wordt daar vaak een lening bij de ouders aan toegevoegd. Als de overdracht moeilijk financierbaar is wordt volgens de eerder genoemde stappen geprobeerd de overname alsnog mogelijk te maken. Hierbij moet worden vermeld dat bij de derde stap een erfpacht financiering eerder aan bod komt dan het aantrekken van een private investeerder. De oorzaak van een moeilijk financierbare overname kan divers zijn, voorbeelden zijn: verkeerd uitgekakte ondernemingsbeslissingen, management kwaliteiten (technische resultaten), genetisch (opvolger heeft 'het' niet in zich), moeilijke locatie etc.

Wat serieus in beeld zou moeten komen is het beoordelen of de locatie van het bedrijf geschikt is voor een succesvolle bedrijfsvoering. Men stopt veel emotionele waarde in de bedrijfslocatie terwijl een andere locatie economische gezien vele malen rendabeler kan zijn.

Naar 2020 toe gaan er zeker meer problemen komen met het financieren van bedrijfsovername, dit wordt mede door Basel III veroorzaakt. In het verleden keek de bank veel meer naar de zekerheden onder het bedrijf en financierde dan wel. Tegenwoordig zijn banken veel kritischer naar de rentabiliteit van het bedrijf nu en de vooruitzichten in de toekomst.

Bij bedrijfsovername zijn verschillende financieringsconstructies mogelijk maar op de eerste plaats blijven de ouders geldschietter en op de 2<sup>e</sup> plek de bank. Ondernemers zijn trouwen gaan niet snel shoppen voor de goedkoopste financiering laat staan alternatieve mogelijkheden. Dit doen ze veel te weinig.

Familiepacht is een mogelijkheid zeker bij extensievere bedrijven doordat er vaak ook minder 'risico' ligt op de grond in relatie tot de bedrijfsvoering. Verder is bij bedrijven met veel grond ook echt iets te verdelen. Mochten in de toekomst niet participerende familieleden hun aandeel in de grond te

gelde willen maken, dan kan de opvolger deze grond kopen of besluiten dat de familie leden het in de vrije verkoop mogen zetten.

Het uitgeven van aandelen is een mogelijkheid die goed zou kunnen werken echter hiervoor is een BV benodigd. Doorgaans is deze op basis van fiscale gronden minder interessant.

Crowdfunding wordt in de agrarische sector nog weinig toegepast. Een vereiste aan crowdfunding is dat het bedrijf ook 'iets' kan aanbieden wat de mensen aanspreekt. Van goederen tot het realiseren van een droom (innovatie). Bij gangbare melkveehouderij praat je over een bulk product, daar lopen mensen bij crowdfunding niet warm voor.

Private investeerders zijn dan interessanter en komt ook al voor zeker bij onroerend goed transacties. Boeren kunnen voor een lager percentage dan de bank de grond bemachtigen terwijl de investeerder een veilige belegging krijgt voor een net iets hogere rente dan dat hij bij de bank zou ontvangen. Probleem is het ontbreken van een centraal doorgeef luik of een medium dat investeerders en boeren met elkaar in contact brengen. Beide groepen zijn onbekend bij elkaar maar kunnen wel veel voor elkaar betekenen.

Erfpacht wordt door Jan als laatste financieringsmogelijkheid genoemd waarbij het sterk afhankelijk is hoe deze afgesproken wordt

### *Basel III*

Basel III gaat een grote rol spelen, lenen gaat duurder worden en banken gaan strikter om met hun voorwaarden voor financieren. Alternatieve vormen van financieren zullen hierdoor zeker meer aandacht krijgen.

## **Bijlage 9. Interview Veronica Flyckt, ING**

Donderdag 7 juni 2012

### *Algemene gegevens*

Mevrouw Veronica Flyckt is werkzaam als Risk Manager bij de afdeling Credit Risk Management Business banking van de ING. Ze neemt onder andere deel in de vakgroep agro en is verantwoordelijk voor de modellen die voor Risk Modeling gebruikt worden.

### *Risicoprofielen*

Risico profielen worden berekend op basis van drie formule:

- Probability of Default → is de kans dat een klant binnen een jaar niet meer aan zijn bancaire verplichtingen kan voldoen. De PD wordt bepaald aan de hand van ratingmodellen die de bank gebruikt en wordt uitgedrukt in een rating 1-22.
- Exposure at Default → is de totale verwachte vordering die de bank op een klant heeft op het moment dat die klant in default raakt. Over het algemeen is de EAD hoger dan het werkelijke uitstaand saldo bij die klant vanwege onderstaande factoren;  
**K-factor** is het deel van het ongebruikte krediet dat naar verwachting zal worden gebruikt in de periode voorafgaand aan default.  
**G-factor** is de vertaling van een off-Balance financiering in een on-Balance exposure op het moment van default.

**E-factor** is de parameter die de ongeautoriseerde overschrijding boven de limiet of, indien een limiet niet aanwezig is, het uitstaand saldo weergeeft.

- Loss Given Default → geeft het verwachte verlies weer, uitgedrukt in een percentage van de EAD, dat de bank zal maken op het moment dat een klant in default is geraakt. Op het moment dat er zekerheden gevestigd zijn die dekkingswaarde hebben zal de LGD lager liggen dan wanneer dit niet het geval is. Dit vertaalt zich in geen of een lager verwacht verlies op moment van default. De dekking wordt bepaald in overeenstemming met de cover valuation policy.

Het doel van deze risicoprofielen is om een risico behoordeling te kunnen maken en deze in een bepaalde groep te kunnen plaatsen; laag, midden of hoog. De definitie van een bijvoorbeeld een laag risicoprofiel is geen statisch gegeven. De profielen zijn afgeleiden van de totale portefeuille die de bank bezit. Dit profiel kan sterk fluctueren vandaar dat monitoring zeer belangrijk is.

Waar de landbouw in een gemiddeld risico profiel verkeerd zit de melkveehouderij in een laag risicoprofiel.

Individuele bedrijven krijgen op basis de 'Probability of Default' een rating van 1 tot 22 waarbij 20 t/m 22 betekend dat het bedrijf in default is. Deze rating is mede bepalend aan het rente percentage wat de ondernemer moet betalen.

### *Basel III*

Aan de indeling van risico profielen gaat onder Basel III niets veranderen, immers de wanneer een bedrijf in default raakt heeft direct niets te maken met de Basel III voorwaarden. Wel kan de voorkeur voor een bepaald risicoprofiel van de bank veranderen om aan Basel III voorwaarden te voldoen.

## **Bijlage 10. Interview Cees Ooms, Fagoed**

Maandag 11 juni 2012

### *Algemene gegevens*

De heer Cees Ooms is werkzaam voor Arcadis dat het beheer uitoefent voor het Bestuurskantoor Fagoed BV. Fagoed is een beleggingsmaatschappij die zich enkel bezig houdt met het beleggen in cultuurgrond. Fagoed heeft 'zelf' geen personeel in dienst. Dhr. Ooms stuurt binnen Fagoed de binnen- en buitendienst aan en ondersteunt deze. Fagoed opereert enkel in Nederland. Volgens cijfers van het LEI is 2% van het totale areaal landbouw grond in erfpacht.

Bij Fagoed kan elke boer die geld nodig heeft aankloppen, wel is de praktijk dat boeren vaak eerst naar de bank gaan. Bij circa 16% van de Fagoed-financieringen is er sprake van bedrijfsovername.

Het probleem bij erfpacht is dat er een negatief beeld over hangt. Dit heeft twee oorzaken. De eerste oorzaak is dat er binnen het erfpachtrecht veel mogelijkheden zijn, waardoor er vele erfpachtcontracten met verschillende inhoud zijn. Daarnaast is slechts circa 2% van alle landbouwgrond in erfpacht uitgegeven, zodat er simpel weg onvoldoende kennis is bij de boer en zijn adviseurs over erfpacht. Als een erfpacht financiering goed wordt vergeleken met andere financieringsconstructies dan komt erfpacht er in veel gevallen gunstig uit. Zo zijn gedurende ruim twintig jaar de jaaruitgaven bij Fagoed lager dan bij financiering op basis van hypotheek.

### *Erfpacht in de afgelopen tien jaar*

Over de afgelopen tien jaar is er vanuit Fagoed in totaal 607 hectare in erfpacht genomen bij in totaal 46 boeren. Gemiddeld is dit ruim 13 hectare per bedrijf. Opvallend is dat de jaren onderling behoorlijk verschillen, in 2002 t/m 2004 plus 2009 werd er voor meer dan 100 hectare per jaar in erfpacht genomen waarbij in 2008 er geen enkel contract is afgesloten. Dhr. Ooms geeft aan dat er geen duidelijke trend in populariteit van erfpacht te zien is.

Kenmerkend aan bedrijven die wel voor een erfpacht financiering kiezen is dat deze zich goed laten adviseren en objectief financieringsconstructies met elkaar vergelijken. Bij een dergelijk vergelijking komt dan de erfpacht financiering vaak als voordeligste uit de bus. Ook bedrijven die bij de bank niet in aanmerking komen voor een financiering kunnen bij Fagoed terecht, let wel dat het niet uniek is aan Fagoed dat zij minder renderende bedrijven in hun portefeuille hebben. Banken hebben ook dergelijke bedrijven, daar is niets unieks aan. Fagoed heeft ook goed lopende bedrijven in portefeuille. Gezien de fiscale mogelijkheden van de Fagoed-financiering profiteert de boer meer van financiering door Fagoed dan bij bankfinanciering.

Het voordeel van erfpachtfinanciering is dat naast de canon die jaarlijks betaald wordt ook de groei van de hoofdsom aftrekbaar van de winst. Bij de bank is enkel de rente aftrekbaar. Dit maakt ook dat juist voor goed renderende bedrijven een erfpachtfinanciering voordeligst.

Bij een Fagoed-financiering wordt 70% van de vrije grondprijs geleend aan de boer die vervolgens erfpachter van de grond wordt. Over de deze 70% (de hoofdsom) wordt jaarlijks inflatie berekend. In de afgelopen 27 jaar is de inflatie gemiddeld 2% geweest. De erfpachter heeft momenteel keuze uit een 2,6% of 2,8% canon percentage. Bij de eerste heeft de erfpachter pas na 27 jaar de mogelijkheid om de grond terug te kopen bij 2,8% is dit al na 15 jaar het geval.

Elk Fagoed-erfpachtcontract wordt beëindigd na afloop van de erfpachtduur. Tussentijds, afhankelijk van het erfpachtcontract, kan de erfpachter ook terugkopen. Zolang de geïndexeerde hoofdsom lager is dan de vrije grondprijs koopt de erfpachter zondermeer de blote eigendom van Fagoed terug. Zou de boer dit niet doen dan komt het verschil tussen de vrije grondprijs en de geïndexeerde hoofdsom toe aan Fagoed en niet aan de boer. Bij terugkoop wordt namelijk de geïndexeerde hoofdsom betaald en niet de werkelijke grondprijs. In de meeste gevallen is de geïndexeerde hoofdsom lager dan de werkelijke grondprijs. Mocht er sprake zijn van een grondprijs daling die uitkomt beneden de geïndexeerde hoofdsom dan hoeft de boer geen verlies te boeken, dit risico is voor Fagoed en de boer betaald dan de werkelijke grondprijs in plaats van de hogere geïndexeerde hoofdsom. Voor boeren maakt een sterke grondprijs stijging een erfpacht financiering wel aantrekkelijker. Uit grondprijsstatistieken en de inflatiecijfers over lange termijn blijken de grondprijzen sterker te stijgen dan de inflatie.

Een situatie als die in Denemarken wordt niet verwacht, waarom zou namelijk de trend van de afgelopen 52 jaar veranderen. Grond was in aanschaf vroeger al duur en dat zal nooit veranderen, Fagoed hanteert dan ook nog altijd de verwachting dat grondprijzen op de lange termijn blijven stijgen volgens de trend van de afgelopen jaren.

### *Erfpacht anno 2020*

Naar 2020 toe blijft de ontwikkeling van de grondprijs positief, onderlinge jaren zullen pieken en dalen laten zien maar de geschiedenis laat zien dat het diepte punt van een dal altijd al hoger ligt

dan het dieptepunt van het daaraan voorafgaande dal. Bovendien blijft de trend op langer termijn een grondprijs stijging van 4% aldus Jan Luijt (Fagoed 2010).

Met betrekking tot het afschaffen van de landbouwwijziging verandert er niets bij erfpacht financieringen. Volgens de fiscus is een erfpacht financiering namelijk een financiering en geen verkoop van grond. In de boekhouding verandert er dus niets, de grond blijft er staan. Dit is tevens iets waar bij bedrijfsoverdracht rekening mee moet worden gehouden. Er staat in maatschap contracten vaak een vervreemdingsbeding om te voorkomen dat opvolgers het bedrijf gaan 'cashen'. Het is moeilijk uit te leggen aan niet participerende familieleden dat als er een Fagoed financiering wordt aangegaan dit geen vervreemding is. Beter zou zijn om in maatschap contracten specifiek te noemen dat Fagoed 'toegestaan' is.

Op dit moment financiert Fagoed tegen canonpercentages van 2,6 en 2,8%, deze percentages worden bepaald aan de hand van een aantal benchmarks.

Op deze benchmarks kan Basel III effect hebben en daardoor kan indirect een Fagoed erfpachtfinanciering beïnvloed worden door hogere canonpercentages. Echter alleen nieuw afgesloten contracten met nieuwe canonpercentages worden hierdoor beïnvloed, bestaande contracten blijven met de contractueel vastgestelde canonpercentages ongewijzigd

Op het gebied van duurzaamheid heeft Fagoed onderzoek naar nieuwe financieringsproducten gezocht. Hier zijn echter nooit producten uit gekomen die op de markt zijn gebracht. Fagoed bezint zich al langer (vanaf 1996) op een product gebaseerd op "duurzaamheid". Echter heeft dat nog niet tot een nieuw product geleid.

## **Bijlage 11. Interview Daan van Beuningen, ASR Vastgoed**

Woensdag 20 juni 2012

### *Algemene gegevens*

De heer Daan van Beuningen is Rentmeester voor ASR-Vastgoed in de provincies Gelderland en Overijssel. ASR-Vastgoed belegt voor ASR-verzekeringen in waardevaste objecten, specifiek in courante landbouwgrond. Hierbij is hij verantwoordelijk voor de aan- en verkoop van grond voor ASR en het beheren van lopende contracten. ASR bezit ongeveer 31.000 hectare grond door heel Nederland.

ASR verstrekt erfpachtfinancieringen en is niet direct betrokken bij bedrijfsovername. Bedrijfsovername is wel een moment dat er gepraat wordt over herfinanciering binnen een bedrijf dus logischerwijs is ASR indirect er wel bij betrokken. Het komt ook vaak voor dat er geld moet worden vrijgemaakt voor het compenseren van niet participerende familie leden, hierbij kan erfpacht een uitkomst bieden. ASR faciliteert niet bij pacht constructies tussen familie leden, ASR doet enkel aan het kopen van de grond en het terug pachten ervan aan de ondernemer.

### *Erfpacht in de afgelopen tien jaar*

Van de 31.000 hectare die ASR bezit in Nederland is ongeveer 20.000 hectare verpacht door middel van een erfpacht financiering. Opvallend is dat in Oost-Nederland erfpacht niet populair is, deze manier van financieren wordt niet echt geaccepteerd. Er heerst de gedachte dat eigendom heilig is en als erfpachtfinancieringen nodig zijn 'dan zal er wel iets mis zijn'. In de provincies Groningen, Drenthe, Friesland, Zeeland, Flevopolder en de kop van Overijssel heerst dit niet of minder. Vooral in

de Flevopolder is de populariteit van erfpacht groot. Dit wordt mede veroorzaakt door de extreem hoge grondprijzen waardoor hier eerder naar een erfpachtfinanciering wordt gekeken. Het is niet zo dat een erfpacht financiering eerder interessant is bij een hogere grondprijs.

Opvallend is dat vooral in de Flevopolder ondernemers heel zakelijk naar de grond kijken als productiemiddel en ze het simpel weg willen hebben voor de laagste kosten. In Oost-Nederland is het vaker zo dat kleinere ondernemers bij de bank niet terecht kunnen en zodoende bij ASR aan kloppen voor een erfpachtfinanciering. Ook zijn er ondernemers die via erfpacht de bankleningen volledig willen aflossen, ze willen van de bank af zijn. Dit is volgens Daan niet wenselijk, hij ziet liever een gezonde mix van producten op een bedrijf. Een deel van de grond in eigendom en een deel in pacht. Een deel van de financiering via de bank en een deel in erfpacht.

Wat de omvang van de percelen betreft maakt ASR het in principe niet uit of het om 1 of om 100 hectare gaat. Belangrijk is dat het percelen betreft die niet behoren tot de huiskavel van het bedrijf. Veld kavels zijn makkelijker verkoopbaar en couranter voor ASR. Tevens wordt er gekeken naar een goede verkaveling van de grond.

Binnen ASR zijn er nu 2 soorten financieringen mogelijk, de grondfinanciering en de erfpachtfinanciering. Bij de erfpachtfinanciering wordt 70% van de marktwaarde gefinancierd. Dit tegen een canon percentage van 2,6%. Aan het einde van de looptijd dient de geïndexeerde hoofdsom te worden betaald om de grond terug te kopen. De canon is jaarlijks 2,6% van de geïndexeerde hoofdsom, deze stijgt jaarlijks met de inflatie (circa 2%). De looptijd van erfpachtfinanciering is 26 jaar.

Bij de grondfinanciering wordt ook 70% van de marktwaarde gefinancierd de rente percentage is 2,25% van het financieringsbedrag. Aan het einde van de looptijd moet echter 85% van de markt waarde worden betaald om de grond terug te kopen. De looptijd van deze financiering is 30 jaar.

In het verleden zijn er contracten afgesloten waarbij de jaarlijkse canon op basis van de jaarlijks vastgestelde pachtnorm werd vastgesteld. Deze variant bleek in de praktijk niet wenselijk voor de ondernemer aangezien de pachtnormen behoorlijk fluctueren door de jaren heen.

De eisen die ASR stelt aan de ondernemer zijn soepeler dan bij een bank, immers ze hebben een grotere zekerheid namelijk de grond die wordt verworven. ASR betaalt slechts 70% van de vrije marktwaarde waarbij banken vaak met 85% van de executie waarde rekenen. Tijdens het eerste gesprek, waar vaak de accountant bij aanwezig is, wordt beoordeeld of de ondernemer financieringswaardig is. Mocht hierover enige twijfel zijn dan wordt er gevraagd naar het boekhoudrapport alvorens er een eventuele financiering wordt afgesloten. Mocht een ondernemer geen duidelijk plan hebben waarvoor de financiering nodig is dan worden er geen zaken gedaan.

In de praktijk koopt elk bedrijf aan het einde van de looptijd de grond terug, al is het om het de volgende dag weer te verkopen. Je betaalt immers een bedrag dat onder vrije marktwaarde ligt en bij directe verkoop is het verschil winst voor de ondernemer. Mocht een ondernemer besluiten om de grond niet terug te kopen dan ligt dit aan het contract dat hij heeft. In het verleden zijn er veel verschillende contracten afgesloten en bij enkele kan het gunstiger zijn om de grond niet terug te kopen.



### *Erfpacht anno 2020*

Hoe grondprijzen zich gaan ontwikkelen naar 2020 toe blijft koffie dik kijken. De laatste cijfers van het kadaster wijzen uit dat in bepaalde regio's de prijzen licht zijn gedaald. Feit is dat de overheid, Terrein Beherende Organisaties (TBO) en project ontwikkelaars de grondmarkt hebben verlaten. Wel is er nog altijd veel vraag vanuit de landbouw. Verwacht wordt dat er meer aanbod komt op de grondmarkt door een aandeel stoppende boeren en dat de grondprijs daling licht gaat doorzetten op de korte termijn. Een belangrijke groep kopers zijn uitgekochte boeren die met veel geld de grondmarkt betreedt. Deze zijn nu gevestigd en nieuwe uitgekochte boeren komen er voorlopig niet meer bij. Een grondprijs daling zal op treden in gebieden waar boeren zijn weggekocht voor natuur maar waar deze plannen zijn stop gezet. Bedrijven die daar nu nog zijn gevestigd kunnen voor lagere prijzen de al opgekochte grond kopen.

De vrije marktwaarde van landbouw grond ligt nog altijd (ver) boven de economische rendabele waarde ervan, er zit hier nog een luchtbel in. (economisch rendabele waarde: de prijs die betaald kan worden voor een rendabele agrarische exploitatie) Onbekend is of deze luchtbel ooit gaat leeg lopen. Kijkend naar de grondprijs in relatie tot de inflatie blijkt uit intern onderzoek dat hier geen correlatie in zit. Wel wordt verwacht dat de grondprijs over de langere termijn met 2% blijft stijgen.

Wat betreft de mogelijke afschaffing van de landbouwwijziging, dit heeft geen gevolgen voor het erfpachtfinanciering product. Voor het grondfinancieringsproduct waarbij aan het einde van de looptijd de grond tegen 85% van de vrije marktwaarde wordt teruggekocht heeft het wel invloed. De belastingdienst zal in dit geval de waardeverhoging aanmerken als winst en deze belastingen. Rechterlijke procedures over dit onderwerp lopen nog, maar het is wel zaak dat hier rekening mee wordt gehouden.

Met betrekking tot Basel III wordt er geen rekening gehouden binnen ASR vastgoed ten aanzien van haar producten. Wel kan het zo zijn dat indirect de rente percentages worden beïnvloed gezien deze op basis van diverse factoren worden bepaald. Als één van deze factoren invloed ondervindt van Basel III heeft dat dus indirect effect. Wel is het zo dat hoe onaantrekkelijker banken worden des te aantrekkelijker een erfpachtfinanciering bij ASR wordt voor ondernemers. In die zin kan het dus gunstig uitpakken.

## Bijlage 12. Case studie groot eigendomsbedrijf, basis situatie

### Algemene gegevens

Voederoppervlakte	62	Rente	5,00%
<i>waarvan pacht</i>	7	Looptijd financiering (in jaren)	40
Boekwaarde per hectare	€ 39.091	Overname som	€ 400.000
Melkkoeien	200	<i>Waarvan:</i>	
Jongvee	200	Familielening	€ 200.000
Intensiteit kg melk/ha	27.419	Vergoeding familielening	2,00%
Melkprijs	0,32		
Belastingtarief	40%		

### Balans voor overname

Activa		Passiva	
<b>Vaste activa</b>		<b>Bedrijfsvermogen</b>	
<i>Immateriële vaste activa</i>		<i>Eigen Vermogen</i>	
Melkquotum	€ 400.000	Erfverlaters	€ 1.200.000
		Opvolger	€ 50.000
<i>Materiële vaste activa</i>			
Grond	€ 2.150.000		
Gebouwen	€ 200.000	<i>Lang lopende schulden</i>	
Machines en werktuigen	€ 260.000	Schulden aan kredietinstellingen	€ 1.750.000
Gebruiksvee	€ 250.000		
		<i>Kort lopende schulden</i>	
<b>Vlottende activa</b>		Schulden aan kredietinstellingen	€ 65.000
Vorraden	€ 110.000	Aflossing verplichtingen	€ 43.750
Vorderingen	€ 145.000	Crediteuren	€ 75.000
Liquide middelen	€ 5.000	Overige schulden en overlopende passiva	€ 336.250
	<b>€ 3.520.000</b>		<b>€ 3.520.000</b>

### Exploitatie voor overname

Opbrengsten	€ 544.000
Omzet en aanwas	€ 80.000
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 50.000
Bedrijfsopbrengsten	<u>€ 674.000</u>
Totaal toegerekende kosten	<u>€ 250.000</u>
<i>Niet toegerekende kosten</i>	
Arbeidskosten	€ 7.000
Kosten onroerende zaken	€ 60.000
Kosten machines en werktuigen	€ 20.000
Overig	<u>€ 52.000</u>

Totaal niet-toegerekende kosten	€	139.000
Afschrijving immateriële vaste activa	€	95.000
Afschrijving materiële vaste activa	€	40.000
Totaal afschrijvingen	€	135.000
<b>Bedrijfsresultaat</b>	€	<b>150.000</b>
Rentelasten	€	91.844
Gezinsinkomen uit bedrijf	€	58.156
Operationelekasstroom	€	193.156
Belasting	€	14.000
Privé onttrekking	€	40.000
Vervangingsinvesteringen	€	40.000
Aflossing	€	43.750
DSCR		1,41
EBITDA	€	285.000
Solvabiliteit		36%

### Balans na overname

Activa		Passiva	
<b>Vaste activa</b>		<b>Bedrijfsvermogen</b>	
<i>Immateriële vaste activa</i>		<i>Eigen Vermogen</i>	
Melkquotum	€ 400.000	Opvolger	€ 850.000
		Familielening	€ 200.000
<i>Materiële vaste activa</i>		<i>Lang lopende schulden</i>	
Grond	€ 2.150.000	Schulden aan kredietinstellingen	€ 1.950.000
Gebouwen	€ 200.000		
Machines en werktuigen	€ 260.000	<i>Kort lopende schulden</i>	
Gebruiksvee	€ 250.000	Schulden aan kredietinstellingen	€ 65.000
<b>Vlottende activa</b>		Aflossingsverplichtingen	€ 53.750
Vorraden	€ 110.000	Crediteuren	€ 75.000
Vorderingen	€ 145.000	Overige schulden en overlopende passiva	€ 326.250
Liquide middelen	€ 5.000		
	<b>€ 3.520.000</b>		<b>€ 3.520.000</b>

### *Exploitatie na overname*

Opbrengsten	€	54.4000
Omzet en aanwas	€	80.000
Overige bedrijfsopbrengsten	€	50.000
Bedrijfsopbrengsten	€	674.000
<hr/>		
Totaal toegerekende kosten	€	250.000
<i>Niet toegerekende kosten</i>		
Arbeidskosten	€	7.000
Kosten onroerende zaken	€	60.000
Kosten machines en werktuigen	€	20.000
Overig	€	52.000
Totaal niet-toegerekende kosten	€	139.000
Afschrijving immateriële vaste activa	€	95.000
Afschrijving materiële vaste activa	€	40.000
Totaal afschrijvingen	€	135.000
<hr/>		
Bedrijfsresultaat	€	150.000
Rentelasten	€	106.094
Gezinsinkomen uit bedrijf	€	43.906
Operationelekasstroom	€	178.906
Belasting	€	8.300
Privé onttrekking	€	40.000
Vervangingsinvesteringen	€	40.000
Aflossing	€	53.750
DSCR		1,23
EBITDA	€	285.000
Solvabiliteit		30%

## Bijlage 13. Case studie groot pachtbedrijf, basis situatie

### Algemene gegevens

Voederoppervlakte	68	Rente	5,00%
<i>waarvan pacht</i>	66	Looptijd financiering (in jaren)	40
Boekwaarde per hectare	€ 32.000	Overname som	€ 300.000
Melkkoeien	110	<i>Waarvan:</i>	
Jongvee	95	Familielening	€ 200.000
Melkproductie	1.000.000	Vergoeding familielening	2,00%
Productie per koe	9.091		
Intensiteit kg melk/ha	14.705		
Melkprijs	0,32		
Belastingtarief	40%		

### Balans voor overname

Activa		Passiva	
<b>Vaste activa</b>		<b>Bedrijfsvermogen</b>	
<i>Immateriële vaste activa</i>		<i>Eigen Vermogen</i>	
Melkquotum	€ 50.000	Erfverlaters	€ (45.000)
		Opvolger	€ -
<i>Materiële vaste activa</i>		<i>Lang lopende schulden</i>	
Grond	€ 64.000	Schulden aan kredietinstellingen	€ 800.000
Gebouwen	€ 380.000		
Machines en werktuigen	€ 120.000	<i>Kort lopende schulden</i>	
Gebruiksvee	€ 120.000	Schulden aan kredietinstellingen	€ 50.000
<b>Vlottende activa</b>		Aflossings verplichtingen	€ 20.000
Vorraden	€ 85.000	Crediteuren	€ 40.000
Vorderingen	€ 85.000	Overige schulden en overlopende passiva	€ 40.000
Liquide middelen	€ 1.000		
	<b>€ 905.000</b>		<b>€ 905.000</b>

### Exploitatie voor overname

Opbrengsten	€ 320.000
Omzet en aanwas	€ 35.000
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 80.000
Bedrijfsopbrengsten	€ 435.000
Totaal toegerekende kosten	€ 210.000
<i>Niet toegerekende kosten</i>	
Arbeidskosten	€ 10.000
Kosten onroerende zaken	€ 40.000
Kosten machines en werktuigen	€ 25.000

Overig	€	35.000
Totaal niet-toegerekende kosten	€	110.000
Afschrijving immateriële vaste activa	€	7.500
Afschrijving materiële vaste activa	€	40.000
Totaal afschrijvingen	€	47.500
Bedrijfsresultaat	€	67.500
Rentelasten	€	43.000
Gezinsinkomen uit bedrijf	€	24.500
Operationelekasstroom	€	72.000
Belasting	€	6.000
Privé onttrekking	€	40.000
Vervangingsinvesteringen	€	40.000
Aflossing	€	20.000
DSCR		0,46
EBITDA	€	115.000
Solvabiliteit		-5%

### Balans na overname

<b>Activa</b>		<b>Passiva</b>	
<b>Vaste activa</b>		<b>Bedrijfsvermogen</b>	
<i>Immateriële vaste activa</i>		<i>Eigen Vermogen</i>	
Melkquotum	€ 50.000	Opvolger	€ (345.000)
		Familielening	€ 100.000
<i>Materiële vaste activa</i>		<i>Lang lopende schulden</i>	
Grond	€ 64.000	Schulden aan kredietinstellingen	€ 1.000.000
Gebouwen	€ 380.000		
Machines en werktuigen	€ 120.000	<i>Kort lopende schulden</i>	
Gebruiksvee	€ 120.000	Schulden aan kredietinstellingen	€ 50.000
<b>Vlottende activa</b>		Aflossings verplichtingen	€ 27.500
Vorraden	€ 85.000	Crediteuren	€ 40.000
Vorderingen	€ 85.000	Overige schulden en overlopende passiva	€ 32.500
Liquide middelen	€ 1.000		
	€ <b>905.000</b>		€ <b>905.000</b>

### *Exploitatie na overname*

Opbrengsten	€	320.000
Omzet en aanwas	€	35.000
Overige bedrijfsopbrengsten	€	80.000
Bedrijfsopbrengsten	€	435.000
<hr/>		
Totaal toegerekende kosten	€	210.000
<i>Niet toegerekende kosten</i>		
Arbeidskosten	€	10.000
Kosten onroerende zaken	€	40.000
Kosten machines en werktuigen	€	25.000
Overig	€	35.000
Totaal niet-toegerekende kosten	€	110.000
Afschrijving immateriële vaste activa	€	7.500
Afschrijving materiële vaste activa	€	40.000
Totaal afschrijvingen	€	47.500
<hr/>		
Bedrijfsresultaat	€	67.500
Rentelasten	€	55.188
Gezinsinkomen uit bedrijf	€	12.313
Operationelekasstroom	€	59.813
Belasting	€	1.125
Privé onttrekking	€	40.000
Vervangingsinvesteringen	€	40.000
Aflossing	€	27.500
DSCR		0,41
EBITDA	€	115.000
Solvabiliteit		-27%

## Bijlage 14. Case studie berekening 150% groei scenario

De gebruikte gegevens komen uit de studie 'Melken in de nieuwe realiteit' (WUR, 2008).

### Investing uitbreiding

	per koe	Eigendomsbedrijf 100 koeien	Pachtbedrijf 55 koeien	
Melkvee	€	1.000 €	100.000 €	55.000
Ligboxenstal	€	5.000 €	500.000 €	275.000
Totaal	€	6.000 €	600.000 €	330.000

### Opbrengsten uitbreiding

	per kilogram melk	Eigendomsbedrijf 8500 kg melk / koe 100 koeien	Pachtbedrijf 9091 kg melk / koe 55 koeien	
Melk	€	0,32 €	272.000 €	160.000
Omzet & aanwas	€	0,02 €	17.000 €	10.000
Totaal	€	0,34 €	289.000 €	170.000

### Kosten uitbreiding

Kosten	per kilogram melk	Eigendomsbedrijf 8500 kg melk / koe 100 koeien	Pachtbedrijf 9091 kg melk / koe 55 koeien	
Krachtvoer	€	0,05 €	42.500 €	25.000
Ruwvoer	€	0,09 €	76.500 €	45.000
Mestafzet	€	0,06 €	51.000 €	30.000
Gezondheid, fokkerij, etc.	€	0,03 €	25.500 €	15.000
Energie, etc.	€	0,01 €	8.500 €	5.000
Vreemde arbeid	€	0,06 €	51.000 €	30.000
Totaal	€	0,30 €	255.000 €	150.000

### Resultaat uitbreiding

	per kilogram melk	Eigendomsbedrijf 8500 kg melk / koe 100 koeien	Pachtbedrijf 9091 kg melk / koe 55 koeien	
Opbrengsten	€	0,34 €	289.000 €	170.000
Kosten	€	0,30 €	255.000 €	150.000
Resultaat	€	0,04 €	34.000 €	20.000