nieuws

"Grond kan je in één generatie niet terugverdienen"

nieuws

“Grond is te duur in verhouding tot de opbrengsten uit landbouwactiviteiten.” Dat zegt Charlotte Cobbaert van het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging in Stiel, het magazine voor jonge land- en tuinbouwers. Gezien de 1 à 2 procent rendement op de aankoopprijs wordt dat beaamd door Jacky Swennen van adviesbureau SBB. Dure landbouwgrond stelt landbouwfamilies voor problemen bij de patrimoniumoverdracht naar de volgende generatie. Bij een bedrijfsopvolging waarbij één van de kinderen de boerderij overneemt, schuiven families het probleem vaak voor zich uit. Wachten is nochtans geen optie want de erfbelastingen zijn hoog en onroerende goederen komen dan in onverdeelde mede-eigendom van alle kinderen terecht.

8 JANUARI 2018 – LAATST BIJGEWERKT OM 14 SEPTEMBER 2020 14:43

Lees meer over:
landbouw algemeen



“Grond is te duur in verhouding tot de opbrengsten uit landbouwactiviteiten.” Dat zegt Charlotte Cobbaert van het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging in Stiel, het magazine voor jonge land- en tuinbouwers. Gezien de 1 à 2 procent rendement op de aankoopprijs wordt dat beaamd door Jacky Swennen van adviesbureau SBB. Dure landbouwgrond stelt landbouwfamilies voor problemen bij de patrimoniumoverdracht naar de volgende generatie. Bij een bedrijfsopvolging waarbij één van de kinderen de boerderij overneemt, schuiven families het probleem vaak voor zich uit. Wachten is nochtans geen optie want de erfbelastingen zijn hoog en onroerende goederen komen dan in onverdeelde mede-eigendom van alle kinderen terecht.

Patrimoniumoverdracht is één van de belangrijkste drempels bij een overname van een landbouwbedrijf in familieverband. De reden daarvoor is niet ver te zoeken. Het bedrijfsvermogen neemt toe, maar het rendement op dit vermogen blijft laag. In het ledenblad van Groene Kring (Stiel) verwijzen zowel Jacky Swennen van adviesbureau SBB als Charlotte Cobbaert van het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging naar de (te) dure landbouwgrond. De prijs van grond staat niet in verhouding tot het bedrijfseconomisch rendement dat er mee behaald wordt. Ooit moet dit patrimonium overgedragen worden, waarbij alles betaalbaar moet blijven voor de opvolger en de andere kinderen niet benadeeld mogen worden.

Ouders moeten hun verantwoordelijkheid nemen want wachten en niets doen, is volgens Swennen geen optie. Als zij het familiaal patrimonium niet sturen, zal het vroeg of laat vererfd worden, met vaak hoge erfbelastingen (3, 9 tot 27%) tot gevolg en onroerende goederen die in onverdeelde mede-eigendom van alle kinderen komen. Bij overlijden van een ouder moeten alle kinderen, met op de achtergrond mogelijk schoonkinderen, mee aan tafel zitten om tot een akkoord te komen.

Het adviesbureau ziet in de schenking familiale onderneming (SFO) een goede oplossing. Ouders kunnen op het moment dat ze zelf nog actief zijn hun activa zoals gebouwen of gronden geheel of gedeeltelijk schenken tegen 0 procent. Voorwaarde is dat de activa

minstens drie jaar in de familiale onderneming blijven. SBB adviseert de ouders meestal om de blote eigendom van een groot deel van de landbouwgronden aan de onverdeeldheid van de kinderen te schenken, met behoud van vruchtgebruik. Nadeel is dat de kinderen onderling nog uit onverdeeldheid moeten treden, wat 2,5 procent registratierechten veroorzaakt. Bij vennootschappen valt men terug op de klassieke schenkingsmethoden of schenking-delingen.
Swennen drukt jonge land- en tuinbouwers op het hart dat gebruikszekerheid voor gronden en gebouwen belangrijker is dan eigendomsverwerving. “Het bedrijfseconomisch rendement van gronden (teelt, betalingsrechten, mestafzet) is slechts 1 à 2 procent van de aankoopprijs. Zonder op de speculatieve meerwaarde te rekenen, kan je grond op één generatie niet terugverdienen. Bovendien zijn de transactiekosten (10% registratierechten, ereloon notaris) hoog en de fiscale recuperatie klein. Mits je oog hebt voor de fiscale spelregels kan je na een gesplitste aankoop van grond het vruchtgebruik afschrijven.”
Een landbouwechtpaar dat het bedrijf overlaat aan één van de kinderen wenst vaak dat de gronden samenblijven. De gronden inbrengen in een patrimoniumvennootschap kan dan een oplossing zijn. De ouders krijgen voor de inbreng aandelen, die ze in de loop der jaren gemakkelijker goedkoop kunnen schenken aan de kinderen. De vennootschap verpacht de gronden aan de exploitatie, zodat de landbouwer bedrijfszekerheid heeft. Wanneer de ouders aandelen schenken aan de kinderen kost dat 3 procent schenkbelasting. Swennen: “Over de vergoeding die de exploitant betaalt aan de patrimoniumvennootschap voor het gebruik van de grond, en de meer- of minwaarde van de grond bij verhandeling moeten afspraken gemaakt worden.
Volgens Charlotte Cobbaert van het Kenniscentrum Bedrijfsopvolging vinden veel ouders het onaangenaam om na te denken over de patrimoniumoverdracht. “Onze rol bestaat erin gesprekken op gang te brengen over wat de ouders wensen en ervoor zorgen dat ze hierover spreken met de kinderen. Voor de effectieve successieplanning verwijzen we door naar onze partners. Een perfecte oplossing voor patrimoniumoverdracht bestaat niet, dat is voor elk familiebedrijf verschillend.”
Meer weten? Lees de brochure ‘Familiegeluk vs. Bedrijfszekerheid?’

Bron: Stiel

VILT vzw
Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact
M • info@vilt.be

Volg ons op:
screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy
Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen
Crafted by Brigada