

# Van Boetzelaer – Weenink

prof. mr. J.W.A. Rheinfeld

In deze editie van ‘Agrarische Klassiekers’ aandacht voor de pachtrechtelijke ‘evergreen’ Van Boetzelaer-Weenink (Pachtkamer Hof Arnhem, 12 mei 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BI4361), waarin het per 1 september 2007 in titel 7.5 BW geïntroduceerde en voordien in pachtrechtelijke zin onbekende begrip ‘bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van de landbouw’ nader is geconcretiseerd.

### Casus

Weenink pacht van Van Boetzelaer sinds 1966 percelen landbouwgrond, totaal groot 10.13 hectare. In het geding vordert pachter dat zijn zoon als pachter in zijn plaats wordt gesteld als bedoeld in artikel 7:363 BW. De vordering wordt door de rechtbank toegewezen. In hoger beroep stelt verpachter Van Boetzelaer dat de zoon het gepachte niet bedrijfsmatig zal exploiteren.

### De rechtsregel

Volgens het hof moet de vordering tot indeplaatsstelling worden afgewezen indien aannemelijk is dat de voorgestelde pachter het gepachte niet bedrijfsmatig zal gebruiken. Pacht veronderstelt namelijk een bedrijfsmatige exploitatie van het gepachte, terwijl een niet-bedrijfsmatige exploitatie een grond voor ontbinding van de pachtovereenkomst oplevert.

Mede tegen de achtergrond van de wetsgeschiedenis van (het op dat moment relatief nieuwe) art. 7:312 BW veronderstelt een bedrijfsmatige exploitatie van het gepachte dat sprake is van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw. Voor de vraag of daarvan sprake is, acht het pachthof de navolgende gezichtspunten in het bijzonder van belang:

a. de omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten;

- b. de vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden;
- c. het redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement;
- d. de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft;

een en ander in onderlinge samenhang te beschouwen en met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval.

In casu is de omvang van het bedrijf aanzienlijk, ongeveer 60 hectare, terwijl het overgelegde bedrijfsplan voorziet in uitbreiding met ongeveer 25 hectare. Pachter heeft de afgelopen jaren ruimschoots in grond en machines geïnvesteerd. Het bedrijfsplan voorziet ook voor de toekomst in de noodzakelijke investeringen. In de jaren 2004-2008 is het bedrijfsresultaat beperkt positief dan wel beperkt negatief geweest, hetgeen volgens het bedrijfsplan naar verwachting nog diverse jaren zo zal blijven. Dat neemt echter niet weg dat de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op winst door uitoefening van de landbouw. In dit verband moet worden bedacht dat ook in andere akkerbouwbedrijven rendementen de afgelopen jaren in het algemeen beperkt zijn geweest, terwijl pachter bovendien met zijn bedrijfssaldo relatief hoge afschrijvingen op recente investeringen verrekent.

De zoon van pachter vervult buiten de landbouw een functie in loondienst voor 24 uur per week. Daargelaten of al gesproken kan worden van een hoofdfunctie buiten de landbouw, ziet het hof in die aanstelling geen wezenlijke belemmering voor een behoorlijke bedrijfsvoering. In dit verband is van belang dat pachter een akkerbouwbedrijf exploiteert en niet bijvoorbeeld een melkveebedrijf. Uit een en ander, in onderlinge samenhang beschouwd, volgt dat aannemelijk is dat zoon het gepachte bedrijfsmatig zal gebruiken en voor een zodanige exploitatie ook voldoende waarborgen biedt.

## Praktisch belang: civiel en fiscaal

De in 2009, twee jaar na introductie van het bedrijfsmatigheids criterium, ontwikkelde ‘toverformule’ is sindsdien niet meer weg te denken uit het pachtrecht. De pachtpraktijk werd door het pachthof voorzien van heldere criteria, die konden worden en ook daadwerkelijk worden toegepast in vrijwel iedere bedrijfsmatigheidsdiscussie. Enkele voorbeelden van deze toepassing uit de eerste jaren na de uitspraak zijn:

- Pachtkamer Hof Arnhem 18 augustus 2009 (Den Hamer/De Cloedt);
- Pachtkamer Hof Arnhem 20 oktober 2009 (Pincakers/Dassen);
- Pachtkamer Hof Arnhem 17 november 2009 (Schreuders-De Bie/Hoefnagel);
- Pachtkamer Hof Arnhem 29 maart 2011 (Gemeente Schinnen/Budê c.s.);
- Pachtkamer Hof Arnhem 12 april 2011 (Van Steen/Van Steen);
- Pachtkamer Hof Arnhem 20 december 2011 (Diaconie Goudswaard/Van der Hoeven);
- Pachtkamer Hof Arnhem 17 april 2012 (Van Rijn/Voolstra);
- Pachtkamer Hof Arnhem 4 september 2012 en 15 januari 2013 (Geertsema/ Koeckhoven);
- Pachtkamer Hof Arnhem 5 februari 2013 (Greeve/Van der Vorm).

Het uitstralend effect van deze klassieker is dus omvangrijk. Sterker nog: zelfs buiten het pachtrecht bewijzen de vier ‘Van Boetzelaer-Weenink-gezichtspunten’ regelmatig nuttige diensten. Vooral in fiscale zin valt dit op. Zo bevat artikel 15, lid 1, onderdeel q, Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) sinds 1 januari 2007 een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor de verkrijging van cultuurgrond die gedurende tien jaren bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van de landbouw. Alleen aan de bedrijfsmatige landbouwer komt de cultuurgrondvrijstelling uit de WBR dus toe. Daarnaast is in de onroerendezaakbelasting in artikel 18, lid 4, Wet WOZ een aantal vrijstellingen (meer specifiek ‘waarderingssuitzonderingen’) opgenomen krachtens welke een waardering op nihil plaatsvindt van de ‘vrijgestelde’ (delen van) objecten, opgesomd in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken (hierna: URUO). In artikel 2, aanhef en onder a, URUO is vervolgens een waarderingssuitzondering opgenomen ten aanzien van cultuurgrond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van land- of bosbouw, voor

zover die niet de ondergrond vormt van gebouwde eigendommen. Ook hier is het begrip ‘landbouw’ en de wel of niet bedrijfsmatige invulling daarvan, derhalve van belang.

In de jurisprudentie betrekking hebbend op de beide genoemde fiscale faciliteiten wordt dikwijls gebruikgemaakt van de vier in 2009 ontwikkelde pachtrechtelijke (en dus civielrechtelijke) gezichtspunten om de bedrijfsmatige exploitatie in fiscale zin te toetsen. Agro-fiscalisten zullen de ‘Van Boetzelaer-Weenink-doctrine’ dan ook tot hun fiscale basiskennis rekenen. Wel valt op dat vooral in pachtzaken persoonlijke omstandigheden een grote rol kunnen spelen, waardoor de bedrijfsmatigheidspoort soms sneller dan verwacht wordt binnengegaan. Een voorbeeld hiervan is de uitspraak van rechtbank Rotterdam d.d. 27 augustus 2021 (ECLI:NL:RBROT:2021:8427), waarin een boer met een klein melkveebedrijf met beperkte uitbreidingsmogelijkheden waaruit een marginaal inkomen werd gegenereerd en waarbij hij samen met zijn echtgenote (zij tot 15:15 uur en hij vanaf 15:15 uur) de werkzaamheden van het bedrijf verrichte, toch bedrijfsmatig bezig was. De pachtkamer is van mening dat de boer zich richt op de toekomst, een plan heeft en daarbij de nodige investeringen doet om het bedrijf te moderniseren en zijn werktuigen op peil te houden (r.o. 4.4). Bovendien zou een ontbinding wegens niet-bedrijfsmatige exploitatie de pachter onevenredig hard treffen (r.o. 3.3). In fiscale kwesties is de invloed van dergelijke subjectieve omstandigheden aanmerkelijk geringer.

Tot slot: door de toevoeging ‘een en ander in onderlinge samenhang te beschouwen en met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval’ wordt door het pachthof de nodige speelruimte verschaft voor de nuances en eigenaardigheden van iedere concrete casus. Het voorkomt dat de vier gezichtspunten als ‘afvinklijstje’ worden gebruikt. En juist door deze toevoeging is en blijft de rechtsregel uit Van Boetzelaer-Weenink de pachtrechtelijke sleutel tot het ontsluiten van de soms bijzonder gedetailleerde en qua casuïstiek sterk uiteenlopende (civiele en fiscale) bedrijfsmatigheidsdiscussies.

## Conclusie

De bedrijfsmatige-exploitatie-eis is in zijn volledige diepte een lastig grijpbaar en definieerbaar criterium dat sterk afhankelijk is van de feiten en, ook in de toekomst, bron zal blijven van veel rechtspraak. Gelukkig bieden de rechtsregel en de gezichtspunten uit

Van Boetzelaer-Weenink hierbij een stevig handvat. Deze doctrine vindt ook in fiscale zin volop toepassing, zodat het toepassingsbereik van deze pacht-rechtelijke ‘klassieker’ zeer breed te noemen is. Een prachtig voorbeeld van het agrarisch recht als ‘Querschnittsrecht’.

### **Over de auteur**

Jeroen Rheinfeld is bijzonder hoogleraar agrarisch recht aan de Rijksuniversiteit Groningen, vennoot bij FBN Juristen, vennoot bij het Instituut voor Agrarisch Recht en universitair docent agrarisch recht aan de Radboud Universiteit.