

EY: een NSW landgoed;

een vermogensfonds op zichzelf...

Landgoederen roepen bij u wellicht beelden op uit lang vervlogen tijden. Beelden van koningen, jonkvrouwen, ridders, baronessen, kasteelheren, horigen en lijfeigenen. Of krijgt u de landgoederen uit latere tijden voor ogen? Die van een nieuwe klasse rijken die hun weelderige buitenplaatsen op het platteland gebruikten om de hectiek van de stad te kunnen ontvluchten. Weet dat er ook nu nog landgoederen worden ontwikkeld. Het gaat daarbij om de omvorming van bijvoorbeeld landbouwgronden in bossen, natuurterreinen en landschappelijke parken in combinatie met het oprichten van landhuizen van allure.

Weest u er van bewust dat het begrip 'landgoed' niet eenduidig te definiëren is. Van Dale definieert landgoederen als 'grote bezitting op het land'. In sommige advertenties wordt een boerderijtje met een halve hectare al een landgoed genoemd. Waar het bij een echt landgoed om gaat is, dat er sprake is van een ruimtelijke eenheid die als zodanig ontwikkeld is en die – gericht op instandhouding en verdere ontwikkeling – in beginsel ook als eenheid wordt beheerd. Daarbij is vrijwel altijd sprake van meerdere grondgebruiksvormen, functies en/of waarden: landbouw, bosbouw, wonen, recreatie, natuur, landschap en cultuurhistorie. Een landgoed is als het ware een vermogensfonds op zich!

De waarde van een landgoed

De waarde van een landgoed is in de eerste plaats afhankelijk van de ligging in Nederland, de totale omvang van het landgoed, de tot het landgoed behorende terreintypen en de op het landgoed voorkomende opstallen. Een tweede factor die de waarde van een landgoed bepaalt, is de structuur van eigendom en beheer. Een aandeel in de eigendom van een landgoed – direct (als onverdeelde boedel) of indirect (als aandeelhouder of certificaathouder in een landgoed-vennootschap) – is niet per definitie gelijk aan het evenredige deel van de totale waarde van de op het landgoed te onderscheiden onderdelen van het landgoed. De aan het landgoed toe te schrijven waarde van een in pacht uitgegeven agrarisch perceel of een in erfpacht uitgegeven huiskavel of boerenerf wordt bepaald door de in de onderliggende overeenkomsten vastliggende voorwaarden. En is het huidige of gewenste gebruik – tijdelijk of voor onbepaalde tijd – toegestaan in het bestemmingsplan? Kijkt vooral niet alleen naar de pacht prijs voor de gronden, de huur van de opstallen of hoogte van de canon: de voorwaarden van tussentijdse wijzigingen of bij herziening van de termijn zijn minstens zo belangrijk.

“Een landgoed is als het ware een vermogensfonds op zich!”



“De waarde van een landgoed is in de eerste plaats afhankelijk van de ligging in Nederland, de totale omvang van het landgoed, de tot het landgoed behorende terreintypen en de op het landgoed voorkomende opstallen.”



Het rendement van een landgoed

Als participant in, of als beheerder van een vermogensfonds – en dus ook als dat een landgoed is – bent u geïnteresseerd in het rendement op het geïnvesteerd vermogen. Het zal u niet verbazen dat de exploitatiemogelijkheden van het landgoed in hoge mate afhankelijk zijn van de verschijningsvorm van het landgoed. Daaruit komt het directe rendement van gronden en gebouwen. Behalve rechtstreeks uit de markt, kan het de moeite waarde zijn om u te verdiepen in de subsidiemogelijkheden. Daaronder moeten de fiscale faciliteiten zeker meegenomen worden. Richt het vizier wat verder op de toekomst, dan bieden de mogelijkheden ten aanzien aanpassingen of wijzigingen van de gebruiksvormen zeker kansen om het rendement te verhogen. Een landbouwperceel dat vrijkomt van pacht krijgt een hogere waarde, die door verkoop of een meer rendabele pachtovereenkomst kan worden verzilverd. Of door nieuwe functies aan gebouwen of gronden te geven. Zo zijn ook zorginstellingen, kantoren en golfbanen onderdeel van landgoederen geworden.

NSW-landgoederen

Landgoederen vervullen een belangrijke rol in het Nationaal Natuurnetwerk en het behoud van het Nederlandse cultuurhistorisch erfgoed. Landgoederen worden recreatief hoog gewaardeerd en dragen daardoor bij aan een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Die maatschappelijke waardering bestaat al lang. De Natuurschoonwet komt sinds 1928 de eigenaren van landgoederen tegemoet met fiscale voordelen. De voorwaarden om als landgoed bedoeld in de Natuurschoonwet 1928 (meestal afgekort tot NSW) geregistreerd te kunnen worden zijn regelmatig aangepast aan de maatschappelijke ontwikkelingen en onze hedendaagse kijk op natuur en natuurbeheer. De basisregel om een landgoed onder de NSW te kunnen rangschikken is, dat het moet gaan om een aaneengesloten onroerende zaak van ten minste 5 hectare waarvan ten minste 30 procent bestaat uit bos, andere houtopstanden (hoogstamboomgaarden, bosschages, laanbeplantingen of bomenrijen en houtsingels) of natuurterreinen. Op een NSW-landgoed mogen opstallen voorkomen, mits ze geregistreerd zijn als rijksmonument, gebouwd zijn voor 1950 of kwalificeren als functioneel voor de instandhouding van het landgoed. Of het NSW-landgoed voor wandelaars wordt opengesteld of niet, is aan de eigenaar: ook zonder de openstelling kan een landgoed onder de NSW gerangschikt worden.

“Is een landgoed ingebracht in een vennootschap die daartoe speciaal is ingericht – een NSW-bv – dan is deze vennootschap vrijgesteld van vennootschapsbelasting.”



Fiscale & interessante tegemoetkomingen

Ook de huidige faciliteiten van de NSW zijn niet meer dezelfde als in 1928. Wie kent er nog de Wet op de personele belasting 1896, waarin de belastingheffing over woningen, haardsteden, meubels, dienstboden en paarden was geregeld? De fiscale faciliteiten van de NSW anno 2022 liggen op het vlak van de winstbelasting (de inkomsten- en vennootschapsbelasting), de overdrachtsbelasting, de erf- en schenkbelasting en de onroerendezaakbelastingen. Zonder de intentie te hebben in deze korte beschouwing compleet te zijn, volgen hier de belangrijkste aandachtspunten:

- Is een landgoed ingebracht in een vennootschap die daartoe speciaal is ingericht – een NSW-bv – dan is deze vennootschap vrijgesteld van vennootschapsbelasting. En – als het goed geregeld is – fiscaal transparant voor de inkomstenbelasting. Maar mocht de fiscale transparantie slecht uitkomen, dan kan de Staatssecretaris van Financiën verzocht worden de fiscale transparantie voor de inkomstenbelasting buiten werking te stellen.
- Maakt de eigen woning onderdeel uit van het NSW-landgoed, dan levert de – vanwege de ficties in de WOZ voor het waarderen van NSW-landgoederen – aanzienlijk lagere WOZ-waarde een jaarlijks voordeel op van al snel € 12.000 netto. En alle gerangschikte gronden (met uitzondering van de directe ondergrond van de opstallen in box 3) blijven buiten de vermogensrendementsheffing van box 3. Wat rest, is de belastingheffing over de opstallen in box 3 (maar die is gelijk aan de belastingheffing zonder de NSW-status). De vrijstelling voor NSW-gerangschikte gronden verhoogt het rendement van de belegging, zeker nu met de herziening van de vermogensrendementsheffing het vermogen in de categorie ‘Overige bezittingen’ (waaronder onroerende zaken en beleggingen begrepen worden) in box 3 zwaarder belast gaan worden. En de fiscale faciliteiten van de vennootschaps- en inkomstenbelasting mag u beschouwen als de ‘kleine’ faciliteiten. Al geniet u ze wel elk jaar weer.
- Ter illustratie: Wanneer een landgoed waarvan uw eigen woning deel uit maakt waarvan de WOZ-waarde is vastgesteld op € 2,5 miljoen onder de NSW gerangschikt wordt, zal de WOZ-waarde vanwege de ficties in de WOZ voor het waarderen van NSW-landgoederen – dalen naar circa € 1,25 miljoen. Daardoor komt het eigenwoningforfait in

box 1 circa € 30.000 lager, wat bij een tarief van 49,5% uitkomt op een netto besparing van € 15.000 netto per jaar. Daarenboven leidt de lagere WOZ-waarde ook nog in een besparing van circa € 5.000 per jaar aan de gemeentelijke onroerendezaakbelastingen en de watersysteemheffing van het waterschap.

- De ‘grote’ faciliteiten van de NSW zijn de vrijstelling van overdrachtsbelasting en de vrijstelling van invordering van de erf- of schenkbelasting. Vrijstellingen die ook van toepassing zijn als aandelen (of certificaten van aandelen) in een NSW-vennootschap worden verkregen. Alleen bij de faciliteit van de erf- en schenkbelasting levert de openstelling van het landgoed voor publiek (wandelaars) extra voordeel op. Voor deze grote faciliteiten moet het landgoed niet alleen op het moment dat de faciliteit genoten wordt, voldoen aan de criteria voor rangschikking, er geldt ook een instandhoudingsplicht voor de NSW-rangschikking van 25 jaar. En bij een vervreemding van het landgoed binnen 25 jaar na vererving of schenking – de zogenaamde bezitseis – moet een deel van de niet ingevorderde erf- respectievelijk schenkbelasting alsnog worden betaald.
- Ter illustratie: Wanneer een voor publiek opengesteld NSW-landgoed met een waarde van € 10 miljoen vererft of geschonken wordt aan de 2 kinderen, dan blijft – natuurlijk onder voorwaarden – de erf- of schenkbelasting (iets minder dan € 1 miljoen per kind) geheel buiten invordering! Verkopen de kinderen het binnen 25 jaar nadat zij het landgoed uit de nalatenschap of schenking hebben verkregen, dan krijgen zij een navordering van € 40.000 voor ieder nog niet verstreken jaar van die termijn.

Fiscale faciliteiten helpen het directe financiële rendement te verhogen. En dan mag daar de niet in geld uit te drukken emotionele waarde nog bij optellen. Kortom, landgoederen zijn in meerdere opzichten mooie beleggingen.

“De ‘grote’ faciliteiten van de NSW zijn de vrijstelling van overdrachtsbelasting en de vrijstelling van invordering van de erf- of schenkbelasting.”



Over EY

Aart Bakker is in 1988 afgestudeerd aan de Landbouwuniversiteit Wageningen, vakgroep bosbouw. Direct na de studie heeft hij de coöperatieve vereniging Bosgroep Limburg (een samenwerkingsverband van particuliere boscijbezitters, bosbezittende gemeenten en Het Limburgs Landschap) opgericht en invulling gegeven. Vanaf eind 1990 tot juni 2000 heeft hij zich – als voorlichter en belangenbehartiger binnen de Nederlandse Vereniging van Boscijbezitters en de Federatie Particulier Grondbezit – gericht op de sociaal economische aspecten van bos- en landgoedbeheer. Sindsdien heeft hij zich ontwikkeld tot fiscaal specialist voor landgoederen en landgoedeigenaren. Als specialist monumenten, landgoederen en groenprojecten voor EY Belastingadviseurs adviseert hij particulieren en instellingen die zich bezighouden met het aankopen, restaureren, ontwikkelen, beheren en overhevelen in familieverband van landgoederen, bossen, natuurterreinen en cultuurhistorische zaken (met name rijksmonumenten).

aart.bakker@nl.ey.com

