

Landgoed Wijzer

U bent in het bezit van een landgoed dat voldoet aan de voorwaarden van de Natuurschoonwet 1928 (NSW-landgoed) of u bent van plan een dergelijk landgoed te kopen of te ontwikkelen?

De overheid stimuleert dit met fiscale faciliteiten en subsidies. In deze LandgoedWijzer bespreken wij de belangrijkste fiscale faciliteiten.

1. Wat is een NSW-landgoed? >
2. Wat zijn de fiscale voordelen? >
3. Wat kan Van Lanschot Kempen voor u betekenen? >
4. Meer weten? >

1 Wat is een NSW-landgoed?

Een landgoed kan als een NSW-landgoed worden aangemerkt (gerangschikt) als er sprake is van een aaneengesloten grondgebied van minimaal vijf hectare. Daarnaast moet minimaal 30% van dat gebied bestaan uit bos of natuurterrein. Als er een golfbaan op uw landgoed ligt, dan moet minimaal 50% van de oppervlakte van de golfbaan bestaan uit bos of natuurterrein. Voor het overige deel van het landgoed blijft de 30%-eis gelden.

Als uw landgoed kleiner is dan vijf hectare, dan kunt u mogelijk samen met burens uw landgoed laten rangschikken (samenwerkingsrangschikking) of gebruik maken van een aangrenzend gerangschikt landgoed (aanleunrangschikking). Daarvoor geldt dan wel dat minimaal 50% van het landgoed uit bos of natuurterrein moet bestaan.

Voor landgoederen die vóór 1 januari 2021 als NSW-landgoed zijn aangemerkt blijven tot en met 2030 de oude voorwaarden van toepassing. Tot die tijd kunnen aanpassingen gedaan worden om aan de nieuwe eisen te voldoen. Dit overgangsrecht vervalt bij verkoop of schenking van het landgoed.

Voor een historische buitenplaats is de minimale omvang één hectare om voor rangschikking in aanmerking te komen. Een buitenplaats is bijvoorbeeld een kasteel of een landhuis met een tuin of park van vóór 1900. Bovendien moet de buitenplaats een rijksmonument zijn.

2 Wat zijn de fiscale voordelen?

Aan de status van NSW-landgoed is een aantal fiscale faciliteiten verbonden. Sommigen zijn gerelateerd aan de speciale regeling voor de bepaling van de WOZ (Wet waardering onroerende zaken)-waarde.

De WOZ-waarde wordt voor onbebouwde grond namelijk op nihil gesteld. Voor een woning op het NSW-landgoed wordt de WOZ-waarde vastgesteld

naar de bestemmingswaarde. Daarbij wordt rekening gehouden met de verplichting om het landgoed minimaal 25 jaar in stand te houden. Per saldo ligt de bestemmingswaarde tussen de 75% en 95% van de werkelijke waarde. Voor andere gebouwen dan woningen geldt de waarde in het economisch verkeer.

1. Inkomstenbelasting

Als u een woning op het landgoed gebruikt als eigen woning in box 1, dan wordt het eigen woningforfait dus vastgesteld op de lagere bestemmingswaarde. Onbebouwde grond die bij de eigen woning hoort is helemaal vrijgesteld. Denk bijvoorbeeld aan de tuin.

Voor zover het NSW-landgoed in box 3 valt, geldt de vrijstelling voor onbebouwde grond en lagere WOZ-waarde voor woningen. Let op: de vrijstelling voor onbebouwde grond in box 3 geldt alleen als u het NSW-landgoed in volle eigendom hebt. Hebt u het landgoed in bezit als bloot-eigenaar of vruchtgebruiker, dan geldt de vrijstelling niet.

2. Overdrachtsbelasting

Voor de overdrachtsbelasting geldt een vrijstelling (grond en gebouwen). Het voordeel is derhalve 2% voor woningen die de koper als hoofdverblijf gaat gebruiken of 10,4% voor overig onroerend goed. Voorwaarde is wel dat het NSW-landgoed 25 jaar in stand wordt gehouden. Zo niet, dan wordt alsnog de volledige overdrachtsbelasting ingevorderd. Voor landgoederen die vóór 1 januari 2021 als NSW-landgoed zijn aangemerkt, maar op 1 januari 2031 niet meer voldoen aan de voorwaarden, geldt overgangsrecht.

3. Onroerende zaakbelasting

Ook voor de onroerende zaakbelasting (OZB) wordt de WOZ-waarde gehanteerd. Dus vrijstelling voor onbebouwde grond en bestemmingswaarde voor woningen. Voor andere gebouwen is er geen voordeel.

4. Vennootschapsbelasting

Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling voor de vennootschapsbelasting. De bezittingen van de rechtspersoon moeten hoofdzakelijk bestaan

uit NSW-landgoederen, de werkzaamheden moeten voornamelijk bestaan uit het in stand houden van die landgoederen en de overige werkzaamheden moeten niet kunnen worden aangemerkt als onderneming.

5. Schenk- en erfbelasting

Voor de schenk- en erfbelasting geldt dat de hoogte van de vrijstelling afhankelijk is van de openstelling van het landgoed voor het publiek. Een opengesteld NSW-landgoed is geheel vrijgesteld. Is het NSW-landgoed niet opengesteld, dan wordt de waarde voor de schenk- en erfbelasting vastgesteld op de helft van de bestemmingswaarde van het gehele landgoed (grond en gebouwen).

Deze vrijstelling is voorwaardelijk. Zowel voor de schenk- als voor de erfbelasting geldt de voorwaarde dat het NSW-landgoed minimaal 25 jaar in stand wordt gehouden. Aanvullend geldt de eis dat het NSW-landgoed na schenking of vererving ook 25 jaar in uw bezit blijft. Bij eerdere overdracht wordt alsnog de schenk- of erfbelasting die verschuldigd is over de waarde in het economische verkeer van het landgoed ingevorderd. U krijgt een korting van 1/25e voor elk jaar dat u het landgoed in bezit hebt gehad.

Voor landgoederen die vóór 1 januari 2021 als NSW-landgoed zijn aangemerkt, maar op 1 januari 2031 niet meer voldoen aan de voorwaarden, geldt overgangsrecht.

Om de vrijstelling voor de erfbelasting optimaal te kunnen benutten is het van belang dat de huwelijkse voorwaarden en het testament hierop aangepast zijn. Raadpleeg hiervoor uw notaris of fiscalist.

6. Fiscale transparantie NSW-landgoed BV/NV

Als een BV of NV aangemerkt wordt als NSW-landgoed BV/NV, dan gelden voor de particuliere aandeelhouder dezelfde faciliteiten als voor een particuliere landgoedeigenaar. Een NSW-landgoed BV/NV is fiscaal transparant. Dit betekent dat voor de belastingheffing de bezittingen en schulden van de BV/NV worden toegerekend aan de aandeelhouder. De BV/NV moet dan voldoen aan een aantal voorwaarden. De bezittingen

van de BV/NV bestaan hoofdzakelijk uit NSW-landgoederen en de werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het in stand houden van die landgoederen. Het aantal aandeelhouders is maximaal twintig. Dit moeten natuurlijke personen zijn of rechtspersonen die als doelstelling het behoud van het natuurschoon hebben. Het aantal aandeelhouders mag door vererving of schenking meer dan twintig zijn.

Niet alles aan een NSW-landgoed is een voordeel. De kosten om een landgoed te onderhouden kunnen behoorlijk oplopen. Vaak heeft het landgoed ook een monumentale status en dat geeft mogelijk beperkingen. En als het landgoed is opengesteld voor publiek, kan dat mogelijk inbreuk op uw privacy betekenen. Bovendien kan er in de periode van 25 jaar waarin u het landgoed in bezit moet houden veel gebeuren. Wilt u de fiscale faciliteiten behouden, dan kunt u niet verkopen.

3 Wat kan Van Lanschot Kempen voor u betekenen?

De aanschaf of ontwikkeling van een landgoed is een ingrijpende beslissing met grote financiële consequenties. Wij kunnen u inzicht bieden in de financiële haalbaarheid. Als u het landgoed aankoopt of ontwikkelt en het is bestemd voor eigen bewoning, dan kunnen wij de financiering verzorgen. Dat kan op basis van een hypotheekadvies van een van onze hypotheekadviseurs of u kunt zelf een aanvraag indienen.

Kijk voor meer informatie op vanlanschotkempen.com/hypotheken of bel 0800 1737 voor een Van Lanschot Kempen-kantoor in uw omgeving.

4 Meer weten?

Op de site www.rvo.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/nsw kunt u een aantal brochures over de voorwaarden en fiscale faciliteiten voor NSW-landgoederen downloaden.

Disclaimer

De informatie die is opgenomen in deze publicatie is uitsluitend bestemd voor algemene doeleinden. Met uw individuele specifieke omstandigheden is geen rekening gehouden. De informatie kan niet worden beschouwd als een juridisch, financieel, fiscaal of ander professioneel advies. Wij adviseren u op grond van de informatie niet meteen tot actie over te gaan en voorafgaand aan uw eventuele actie eerst deskundig advies in te winnen. Deze publicatie is geen aanbod en u kunt aan deze publicatie geen rechten ontlenen.

Bij de totstandkoming van deze publicatie hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht bij de selectie van externe bronnen. Wij kunnen niet garanderen dat de informatie van deze bronnen die in deze publicatie is opgenomen juist en volledig is of in de toekomst zal blijven. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. Wij zijn niet verplicht de informatie die we hebben opgenomen in deze publicatie te actualiseren of te wijzigen. Alle rechten ten aanzien van de inhoud van de publicatie worden voorbehouden, inclusief het recht van wijziging. Het is niet toegestaan de gegevens in de publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot Kempen NV.

Overige informatie

Van Lanschot Kempen NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL001145770B01, is als bank geregistreerd in het Wft-register en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank NV (DNB), Postbus 98, 1000 AB Amsterdam, en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Van Lanschot Kempen kan optreden als aanbieder van betaal-, spaar- en kredietproducten, als bemiddelaar in verzekeringsproducten en als verlener en/of uitvoerder van beleggingsdiensten.

Voor eventuele klachten inzake onze financiële dienstverlening kunt u zich richten tot uw eigen kantoor van Van Lanschot Kempen, de afdeling Kwaliteit & Service, kwiteit-service@vanlanschotkempen.com of Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch, of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.



PRIVATE BANKING

Hooge Steenweg 29
5211 JN 's-Hertogenbosch
Postbus 1021
5200 HC 's-Hertogenbosch

T 0800 1737
[vanlanschotkempen.com/private-banking](https://www.vanlanschotkempen.com/private-banking)