

Natuurschoonwet (NSW) 1928

Rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 levert belangrijke fiscale voordelen op. Daarvoor moet uiteraard aan bepaalde rangschikkingsvoorwaarden worden voldaan. Zo moet het object minimaal 5 hectare groot zijn en voor minimaal 30% uit bos- of natuurterrein bestaan. Maar kleiner kan in bepaalde situaties ook als er sprake is van een historische buitenplaats met een bijzondere tuinaanleg van voor 1850.

Definitie

In de NSW is een landgoed als volgt gedefinieerd:

'Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak – daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen – voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.'

Ook meer recente, architectonisch belangrijke panden kunnen voor de NSW in aanmerking komen. Het geheel dient in ieder geval gedeeltelijk met bos en/of natuurgebied te zijn omsloten; hiervoor zijn minimale oppervlakten bepaald.

Welke eigenaren van een NSW landgoed komen in aanmerking voor de fiscale voordelen?

In principe gaat het om twee soorten eigenaren: natuurlijke personen en een aantal rechtspersonen (stichtingen, landgoed bv's etc.). Bij de laatste categorie zal het voornamelijk gaan om een zogeheten 'transparante NSW bv'. Het aantal aandeelhouders mag dan maximaal 20 personen bedragen, die via de NSW bv gezamenlijk eigenaar zijn van het landgoed en wiens werkzaamheden hoofdzakelijk (fiscaal jargon voor 70% of meer) bestaan uit het instandhouden van het eigendom. Bij de NSW bv is er fiscaal gezien geen sprake van aandeelhouderschap, maar van mede-eigendom. Voor landgoedeigenaren betekent dit dat zij alle voordelen van de NSW als natuurlijk persoon genieten.

Om welke fiscale voordelen gaat het?

Deze kunnen betrekking hebben op:

- het successierecht / erfbelasting
- het schenkingsrecht
- het recht van overgang
- de vermogensrendementsheffing
- de onroerende-zaakbelasting
- de overdrachtsbelasting
- de kapitaalsbelasting
- de inkomensbelasting
- de vennootschapsbelasting

Successierecht / erfbelasting, schenkingsrecht en recht van overgang

Bij vererving of schenking hoeft over het NSW-landgoed geen dan wel beperkt successie- of schenkingsrecht betaald te worden. Ditzelfde geldt voor het heffen van het recht van overgang. Wel worden aan het bezit na de transactie specifieke bezitseisen gesteld. Er worden extra tegemoetkomingen verleend als de onroerende zaak is opengesteld voor het publiek.

Vermogensrendementsheffing

Voor onder de NSW gerangschikte onroerende zaken is geen vermogensrendementsheffing verschuldigd.

Onroerende-zaakbelasting (OZB)

Onder de NSW gerangschikte onroerende zaken die voldoen aan de bosnorm (zie 'de met houtopstanden bezette oppervlakte' verderop in dit artikel), zijn vrijgesteld van OZB met uitzondering van de daarop gebouwde eigendommen. Een gebouwd eigendom dat tot woning dient en deel uitmaakt van een landgoed, wordt gewaardeerd naar de bestemmingswaarde. Dit is een lagere waardering dan in het economisch verkeer gebruikelijk is. Voor andere gebouwen, bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, geldt dit niet.

Overdrachts- en kapitaalsbelasting

Mocht de eigenaar zijn NSW landgoed verkopen, dan kan de toekomstige eigenaar het landgoed kopen zonder dat hij/zij over de koopsom overdrachtsbelasting is verschuldigd. Een overeenkomstige vrijstelling bestaat voor kapitaalbelasting. Wel zal na de verkoop de NSW status bestendig moeten blijven. Een verzoek hiertoe moet binnen 6 maanden na verkrijging worden gedaan.

Vennootschapsbelasting

Er is een vrijstelling voor lichamen waarvan de bezittingen hoofdzakelijk bestaan uit onder de NSW gerangschikte landgoederen en waarvan de werkzaamheden grotendeels (voor 70%) bestaan uit de instandhouding van die landgoederen. De overige werkzaamheden mogen niet worden aangemerkt als het drijven van een onderneming.

De rangschikkingvoorwaarden

De oppervlakte van het onroerend goed

De minimum oppervlakte van een landgoed moet 5 ha bedragen. Een uitzondering hierop vormen de historische buitenplaatsen. Onder historische buitenplaats wordt een onroerende zaak verstaan waarop een buitenplaats is gelegen met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of historisch park (daterend van voor 1850) van tenminste 1 ha. Tevens valt een beschermd monument (wat niet het hoofdhuis hoeft te zijn) dat is ingeschreven in de monumentenwet 1988 hieronder.

Aaneengesloten gebied

De onroerende zaak moet een aaneengesloten gebied vormen. Het kan voorkomen dat een onroerende zaak wordt doorsneden. Dit hoeft een rangschikking als NSW landgoed niet in de weg te staan. Voorwaarde is dat het geen inbreuk maakt op het natuurschoon en de eenheid van de onroerende zaak of de samenhang van de delen niet verstoort. Onverharde wegen, verharde wegen van maximaal 5 meter breed, niet geëlektrificeerde enkelsporen en waterlopen van maximaal 25 meter breed worden niet als een inbreuk op het natuurschoon beschouwd. Bij andere omstandigheden zal van geval tot geval een beoordeling plaats vinden.

De met houtopstanden bezette oppervlakte

Het landgoed bestaat voor minimaal 30% van de totale oppervlakte uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen. Een willekeurige combinatie van beide terreintypen is ook mogelijk. Deze eis geldt niet voor historische buitenplaatsen kleiner dan 5 ha. Dit mag ook 20% zijn als voorts 50% uit natuurterrein bestaat. Wordt niet aan deze voorwaarden voldaan, dan nog kan het landgoed onder de NSW gerangschikt worden, indien het aantoonbare voornemen bestaat om het object te bebossen. Als binnen drie jaar aan de minimum eisen wordt voldaan, dan wordt het landgoed gerangschikt onder de NSW.

De bovengenoemde verruiming krijgt geen doorwerking naar de Onroerende Zaakbelasting (OZB)-faciliteit. Dit betekent dat alleen NSW-landgoederen met 30% houtopstanden of met 20% houtopstanden en 50% natuurterreinen in aanmerking komen voor de vrijstelling voor de onroerende zaakbelastingen op grond van de Gemeentewet. Ook komen deze landgoederen in aanmerking voor een vermindering van de WOZ-waarde voor gerangschikte woningen.

Het soort gebruik dat van het landgoed wordt gemaakt

Doet zich op onderdelen van de onroerende zaak een omstandigheid voor die als een inbreuk op het natuurschoon moet worden aangemerkt, dan hoeft een dergelijke omstandigheid niet te betekenen dat rangschikking als landgoed in het geheel niet kan plaatsvinden. Wanneer de inbreuk zich beperkt tot een bepaald terrein, een opstal of een water, dan komt dat terrein, die opstal of dat water niet voor rangschikking in aanmerking.

Omzoming van de landbouwterreinen

Landbouwterreinen dienen voor een bepaald percentage omzoomd te zijn met houtopstanden. Dit is afhankelijk van de oppervlakte tot een maximum van 20 ha. Houtopstanden die direct grenzen aan de te rangschikken onroerende zaak mogen ook dienen als omzoming voor de te rangschikken landbouwterreinen. Ze mogen echter niet als houtopstanden meetellen in de minimale 30% bezettingseis met houtopstanden of natuurterrein.

Openstelling van NSW landgoederen voor het publiek

Een landgoed kan zowel geheel als gedeeltelijk worden opengesteld voor publiek. Hiervoor gelden voorwaarden ten aanzien van oppervlakte, bebording, wegen en paden. Er kunnen delen (tijdelijk) worden afgesloten voor het publiek om redenen van privacy, natuur- en cultuurhistorische waarden en jacht.

Vruchtgebruik of erfpacht

Als een onroerende zaak in vruchtgebruik of erfpacht is uitgegeven, zijn er twee zakelijk gerechtigden: de eigenaar en de vruchtgebruiker/erfpachter. In dit geval moet het verzoek om rangschikking door de vruchtgebruiker dan wel erfpachter worden gedaan en is deze tot het instandhouden van het landgoed verplicht. Uit het vruchtgebruik of de erfpacht vloeit het beheer en daarmee de instandhouding van het landgoed voort. Hoewel op naam van de eigenaar geen rangschikking kan plaatsvinden, kan hij wel belastingvoordelen genieten door de rangschikking van het landgoed op naam van de erfpachter of vruchtgebruiker.

Gezamenlijke rangschikking

Gezamenlijke rangschikking is niet meer mogelijk. Elke onroerende zaak moet als landgoed afzonderlijk aan alle voorwaarden van rangschikking voldoen. Gezamenlijk rangschikking is alleen mogelijk in de vorm van een 'aanleunrangschikking' of 'samenwerkingsrangschikking' om op deze manier te kunnen voldoen aan de minimale oppervlakte-eis van 5 ha.

Het verzoek om rangschikking onder de NSW

Een rangschikking kan op elk gewenst moment ingaan en geldt in principe voor onbepaalde tijd. Een verzoek tot rangschikking van uw onroerende zaak tot landgoed geschiedt via een vastgestelde procedure middels speciale formulieren en dient te worden voorzien van inrichtingstekeningen conform richtlijnen van Dienst Regelingen. Klement² is ervaren in deze procedure en wij zijn u graag van dienst bij het verzorgen van de volledige aanvraag. Neem daarvoor contact op via 043-323 35 11.

Aantekenen van bezwaar

Niet alle landgoederen kunnen in hun geheel worden gerangschikt conform het verzoek van de eigenaar. Onvoldoende houtopstanden of opstallen die inbreuk maken op het natuurschoon, of niet passen bij het karakter van het landgoed leveren vaak problemen op bij de (her-)rangschikking. Het is mogelijk bezwaar tegen de genomen beslissing te maken. Daarvoor hebt u 6 weken de tijd, een termijn waar strak de hand aan wordt gehouden.

Beëindiging van de rangschikking

De rangschikking kan worden beëindigd door onttrekking op eigen verzoek, door aantasting van het karakter van het landgoed, of door vervreemding van het landgoed. Beëindiging van de rangschikking kan tot sancties leiden (naheffing van genoten belastingvoordeel in verleden).

Het rangschikken van het landgoed onder de NSW geldt in principe voor 25 jaar. Bij overlijden kan het landgoed overgaan in nieuwe handen, waarna opnieuw een periode van 25 jaar zal ingaan, indien men bij overerving gebruik heeft gemaakt van het fiscale voordeel voortkomend uit de NSW. Het termijn van 25 jaar gaat derhalve pas lopen bij het ontstaan van een fiscale claim.