



Van Lanschot

LandgoedWijzer

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.

Als er ook een rijksmonument op het landgoed staat, leest u dan ook onze MonumentWijzer.



Inhoud

1. Wat is een NSW-landgoed?

PAGINA 3

2. Wat zijn de fiscale voordelen?

PAGINA 3

3. Wat kan Van Lanschot voor u betekenen?

PAGINA 4

4. Meer weten?

PAGINA 4



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 daar nog niet aan wordt voldaan, kan met een 'Plan voor beplanting' of 'Plan voor natuur' het landgoed toch worden gerangschikt. Deze mogelijkheid vervalt waarschijnlijk met ingang van 2021.

Als uw landgoed kleiner is dan vijf hectare, dan kunt u mogelijk samen met bureu uw landgoed laten rangschikken (samenwerkingsrangschikking) of gebruik maken van een aangrenzend gerangschikt landgoed (aanleunrangschikking).

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 1850**. Bovendien moet de buitenplaats een rijksmonument zijn.

* Waarschijnlijk wordt dit met ingang van 2021 in sommige gevallen verhoogd naar 50%.

** Met ingang van 2021 waarschijnlijk vóór 1900.

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 of 6% 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.

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.

6. Fiscale transparantie NSW Landgoed BV of 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 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 www.vanlanschot.nl/hypotheken of bel 0800 1737 voor een Van Lanschot-kantoor in uw omgeving.

4. Meer weten?

Op de site www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/natuur-en-landschap/natuurschoonwet kunt u een aantal brochures over de voorwaarden en fiscale faciliteiten voor NSW-landgoederen downloaden.

Van Lanschot | 0800 1737 | www.vanlanschot.nl

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 ontleen.

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 deze publicatie geheel of gedeeltelijk te reproduceren, in welke vorm dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Lanschot Kempen Wealth Management NV.

Overige informatie

Van Lanschot Kempen NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN te 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16014051, en is de moedermaatschappij van Van Lanschot Kempen Wealth Management NV, ook handelend onder de naam Van Lanschot. Van Lanschot Kempen Wealth Management NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN te 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL0011.45.770.B01, 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 Wealth Management NV 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, de afdeling Klachtenmanagement van het hoofdkantoor, Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch of het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), Postbus 93257, 2509 AG Den Haag.