



Dienst Regelingen
*Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie*

Rangschikking als landgoed

Fiscale faciliteiten



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Jaarlijkse faciliteiten	5
2.1	Onroerende-zaakbelasting	5
2.2	Inkomstenbelasting	6
2.3	Vennootschapsbelasting	7
3	U verkrijgt een gerangschikt landgoed	8
3.1	Overdrachtsbelasting	8
3.2	Schenk- en erfbelasting	9
4	U bent aandeelhouder in een landgoed-BV of -NV	13
5	Wat als...	14

1

Inleiding

In Nederland liggen veel landgoederen met een oorspronkelijk en historisch karakter. De overheid wil helpen deze in stand te houden; ze vormen een wezenlijk onderdeel van het natuurschoon.

Bent u eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed? Dan kunt u uw landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Dat betekent dat uw landgoed ook voor de Belastingdienst als landgoed gaat gelden. Met een aantal fiscale faciliteiten als gevolg. U bent dan wel verplicht uw landgoed in stand en onder bepaalde omstandigheden in bezit te houden. Extra fiscale tegemoetkomingen worden verleend als u uw landgoed openstelt voor het publiek. In deze brochure leest u meer over de fiscale faciliteiten.

2

Jaarlijkse faciliteiten

In dit hoofdstuk leest u meer over de onroerende-zaakbelasting, de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting en de gevolgen voor de jaarlijkse heffing van deze belastingen als u uw landgoed laat rangschikken.

2.1 Onroerende-zaakbelasting

Op het bezit en gebruik van grond en gebouwen wordt door gemeenten normaal gesproken belasting geheven. Dit heet onroerende-zaakbelasting ofwel OZB.

Grond: vrijgesteld

De grond van uw gerangschikte landgoed is vrijgesteld van OZB.

Woning: lager gewaardeerd

Staat er op uw landgoed een woning die gerangschikt is, dan wordt de OZB niet berekend over de economische waarde van de woning, maar over de bestemmingswaarde. Ditzelfde geldt voor gerangschikte gebouwen die 'dienstbaar' zijn aan de woning, zoals een garage.

Bij deze berekening wordt ervan uitgegaan dat u het landgoed 25 jaar lang als zodanig in stand moet houden. De bestemmingswaarde ligt daardoor lager dan de waarde in het economische verkeer.

Andere eigendommen: geen voordeel

Voor andere gebouwen en eigendommen geldt geen belastingvoordeel.

De voorwaarden vrijstelling/ vermindering van OZB

Uw landgoed bestaat voor minimaal dertig procent uit houtopstanden (bos) of voor minimaal twintig procent uit houtopstanden (bos) en voor ten minste de helft uit natuurterreinen.

Deze tegemoetkoming geldt dus niet voor alle landgoederen.

Sommige gemeenten geven de faciliteit ook aan een landgoed dat is gerangschikt op basis van een minimale bezetting met natuurterreinen van dertig procent. Informeer bij uw gemeente naar de voorwaarde.

2.2 Inkomstenbelasting

Over inkomsten uit werk en woning (box 1), uit aanmerkelijk belang (box 2) en uit vermogen, sparen en beleggen (box 3) wordt normaal gesproken belasting geheven. Dit heet inkomstenbelasting. Deze belasting geldt alleen voor natuurlijke personen.

Grond: vrijgesteld voor box 3

Bent u eigenaar van een gerangschikt landgoed? Dan is de grond van een gerangschikt landgoed vrijgesteld voor box 3 van de inkomstenbelasting (de zogeheten vermogensrendementsheffing).

De gebouwen op uw landgoed zijn niet vrijgesteld. Ook als ze zijn gerangschikt. Deze vrijstelling geldt niet voor de delen van uw landgoed die in vruchtgebruik of erfpacht zijn uitgegeven.

Eigen woning: lager gewaardeerd

Als u een eigen woning heeft, moet u voor deze woning een bedrag tellen bij uw inkomen in box 1: het eigen woningforfait. De hoogte daarvan is afhankelijk van de waarde van de woning. Uitgangspunt hierbij is de zogenaamde WOZ-waarde. Als de woning gerangschikt is, geldt de lagere bestemmingswaarde, net als bij de onroerende-zaakbelasting. Daardoor is ook het eigen woningforfait lager, waardoor u weer minder inkomstenbelasting betaalt.

2.3 Vennootschapsbelasting

Over de winst van een rechtspersoon als een NV, BV, open CV of coöperatie wordt normaal gesproken belasting geheven. Dit heet vennootschapsbelasting. Ook een vereniging of stichting die een onderneming drijft, betaalt vennootschapsbelasting over de winst.

Indien de bezittingen van een rechtspersoon hoofdzakelijk bestaan uit onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikte landgoederen, is mogelijk een vrijstelling vennootschapsbelasting van toepassing.

De voorwaarden

1. De bezittingen van de rechtspersoon bestaan hoofdzakelijk uit gerangschikte landgoederen.
2. De werkzaamheden van de rechtspersoon bestaan voornamelijk uit het in stand houden van die landgoederen.
3. De overige werkzaamheden van de rechtspersoon mogen niet worden gezien als het drijven van een onderneming.

3

U verkrijgt een gerangschikt landgoed

Verkrijgt u een landgoed dat onder de Natuurschoonwet 1928 is gerangschikt. Of komt u in het bezit van een onroerende zaak en bent u van plan deze als landgoed te rangschikken? Dan zijn er diverse vrijstellingen mogelijk op het gebied van de overdrachtsbelasting en de schenk- en erfbelasting. In dit hoofdstuk leest u daar meer over.

3.1 Overdrachtsbelasting

Als u een onroerende zaak koopt, betaalt u overdrachtsbelasting.

Vrijstelling

Verkrijgt u als natuurlijk persoon of als rechtspersoon een gerangschikt landgoed?

Dan geldt een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

De voorwaarden

1. U doet in de akte van levering een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting zoals bedoeld in artikel 9a van de Natuurschoonwet 1928.
2. U geeft aan dat het landgoed gerangschikt moet blijven (dat heet 'een verzoek tot handhaving'). Schrijf hiervoor een brief, maak twee kopieën van de bijbehorende akte van levering en stuur deze samen op naar Dienst Regelingen, Natuurschoonwet, Postbus 965, 6040 AZ Roermond. U dient dit verzoek binnen zes maanden na de verkrijging in.
3. U houdt het landgoed minimaal 25 jaar in stand (dus: u zorgt ervoor dat het landgoed minimaal 25 jaar gerangschikt blijft). Doet u dit niet, dan is de niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd.

Landgoed bij aankoop nog niet gerangschikt?

Verkrijgt u een landgoed dat wel aan de criteria voor rangschikking voldoet, maar nog niet is gerangschikt? Ook dan kunt u een vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen. U moet dan wel zorgen dat uw 'Aanvraag Rangschikking van uw landgoed' binnen is bij Dienst Regelingen op het moment dat u het landgoed in uw bezit krijgt.

In de akte van levering moet staan dat u een beroep doet op de vrijstelling van overdrachtsbelasting. En bij de akte van levering moet u een kopie van het verzoek tot rangschikking bijvoegen.

3.2 Schenk- en erfbelasting

Als u een onroerende zaak erft, betaalt u erfbelasting. Als u een onroerende zaak geschonken krijgt, betaalt u schenkbelasting.

Landgoed niet opengesteld: gedeeltelijke vrijstelling

Is het landgoed niet opengesteld, dan worden deze belastingen berekend over de helft van de bestemmingswaarde. Deze bestemmingswaarde ligt lager dan de waarde in het economische verkeer. Bij de berekening van deze bestemmingswaarde wordt ervan uitgegaan dat u het landgoed 25 jaar als zodanig in stand moet houden.

Landgoed opengesteld: gehele vrijstelling

Is het landgoed opengesteld, dan wordt de bestemmingswaarde op nul gezet. Er wordt dan geen schenk- en erfbelasting geheven.

De voorwaarden bij schenken

1. U geeft binnen zes maanden aan dat u het landgoed gerangschikt wil houden (dat heet 'een verzoek tot handhaving'). Schrijf hiervoor een brief, maak twee kopieën van de bijbehorende akte en stuur deze samen op naar Dienst Regelingen, Natuurschoonwet, Postbus 965, 6040 AZ Roermond.
2. U doet in de aangifte schenkbelasting een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 7 van de Natuurschoonwet 1928.
3. U houdt het landgoed minimaal 25 jaar in stand (instandhoudingseis). Dat betekent: u zorgt ervoor dat het landgoed minimaal 25 jaar gerangschikt blijft. Doet u dat niet, dan zal de Belastingdienst het belastingvoordeel dat u heeft genoten, alsnog invorderen, met invorderingsrente. Dat geldt dan bovendien voor alle claims aan schenk- en erfbelasting die op het landgoed rusten.
4. U houdt het landgoed minimaal 25 jaar in bezit (bezitseis). Doet u dat niet, dan zal de Belastingdienst de belasting die u eerder heeft genoten en dus buiten invordering is gebleven (claim schenkbelasting), alsnog invorderen zonder invorderingsrente. Bovendien geldt een aftrek van 1/25ste deel voor elk jaar dat u het landgoed wel in uw bezit had.

De voorwaarden bij erven

1. Bij het erven van een gerangschikt landgoed loopt de rangschikking gewoon door, zolang het landgoed in onverdeelde eigendom blijft. Dit geldt ook als het landgoed bij verdeling is overgegaan op één van de erfgenamen. U hoeft als erfgenaam dus geen verzoek in te dienen, om aan te geven dat u het landgoed gerangschikt wil houden. Wilt u toch een aangepaste beschikking ontvangen? Schrijf dan een brief, maak twee kopieën van de verklaring van erfrecht en stuur deze samen op naar Dienst Regelingen, Natuurschoonwet, Postbus 965, 6040 AZ Roermond.
2. U houdt het landgoed minimaal 25 jaar in stand (instandhoudingseis). Dat betekent: u zorgt ervoor dat het landgoed ten minste 25 jaar gerangschikt blijft. Doet u dat niet, dan zal de Belastingdienst het belastingvoordeel dat u heeft genoten, alsnog invorderen, met invorderingsrente. Dat geldt dan bovendien voor alle claims aan schenk- en erfbelasting die op het landgoed rusten.
3. U houdt het landgoed ten minste 25 jaar in bezit (bezitseis). Doet u dat niet, dan zal de Belastingdienst de belasting die u eerder heeft genoten en dus buiten invordering is gebleven (claim erfbelasting), alsnog invorderen zonder invorderingsrente.
Zie vervolg bladzijde 11

Bovendien geldt een aftrek van 1/25 ste deel voor elk jaar dat u het landgoed wel in uw bezit had. U mag het landgoed wel schenken, of aan andere gerechtigden in de nalatenschap overdragen.

Bezitseis

De bezitseis is op 28 december 2000 in werking getreden. Hij is dus niet van toepassing op een overlijden dat vóór 28 december 2000 heeft plaatsgevonden.

Wat als u, door erven of schenken, een landgoed verkrijgt dat nog niet is gerangschikt?

Dan kunt u toch nog genieten van de fiscale faciliteiten. U moet dan een 'Aanvraag Rangschikking van uw landgoed' indienen. Dit formulier kunt u downloaden van www.drloket.nl. U moet dat verzoek indienen binnen de termijn waarvoor u bij de Belastingdienst aangifte schenk- of erfbelasting moet doen. Deze termijn is bij erven acht maanden na overlijden en bij schenken in het algemeen binnen twee maanden na het einde van het kalenderjaar waarin de schenking heeft plaatsgevonden.

De tegemoetkoming in de schenk- en erfbelasting geldt niet voor de begiftigde/erfgenaar die het landgoed korter dan 5 jaar voor de schenking/vererving het landgoed heeft overgedragen aan de schenker of erflater.

Let op!

Dien eerst de 'Aanvraag Rangschikking van uw landgoed' in en pas daarna de belastingaangifte.

Wat als u, door erven of schenken, een niet-opengesteld landgoed verkrijgt dat u alsnog wilt openstellen?

Dan kunt u toch nog genieten van de fiscale faciliteiten. U moet een verzoek tot openstelling doorgeven via het formulier 'Wijziging Rangschikking van uw landgoed'. Dit formulier kunt u downloaden van www.drloket.nl. U moet dat verzoek indienen binnen de termijn waarvoor u bij de Belastingdienst aangifte schenk- of erfbelasting moet doen. Deze termijn is bij erven acht maanden na overlijden en bij schenken in het algemeen binnen twee maanden na het einde van het kalenderjaar waarin de schenking heeft plaatsgevonden.

Wat als na erven het landgoed wordt gesplitst en aan verschillende deelgenoten wordt toegeedeeld?

Bij erven loopt de rangschikking door, zolang het landgoed in onverdeelde eigendom blijft. Maar zodra het landgoed wordt gesplitst, vervalt de rangschikking. Met alle gevolgen van dien, zoals invordering van erfbelasting. Om toch aan de instandhoudingseis te blijven voldoen, kunt u wel de afzonderlijke delen laten rangschikken. Ook is een gezamenlijke rangschikking in de vorm van een aanleun- of samenwerk-rangschikking mogelijk.

Let op!

Indien een recht van vruchtgebruik wordt gevestigd ten behoeve van de langstlevende, moet u binnen zes maanden na het overlijden een verzoek tot handhaving van de rangschikking indienen.

4

U bent aandeelhouder in een landgoed-BV of -NV

Hoe zit het eigenlijk met de fiscale faciliteiten als u aandeelhouder bent in een landgoed-BV of -NV? Daarover leest u in dit hoofdstuk.

Bent u aandeelhouder in een zogeheten landgoed-BV of -NV, dan geniet u dezelfde fiscale faciliteiten als een particuliere landgoedeigenaar. Dat heet fiscale transparantie. Wat betekent dat? Dat de werkzaamheden, rechten en verplichtingen van de vennootschap worden beschouwd als werkzaamheden, rechten en verplichtingen van haar gezamenlijke aandeelhouders. Dat geldt dan voor de vennootschapsbelasting, de inkomstenbelasting en de schenk- en erfbelasting.

De voorwaarden

1. De bezittingen van de landgoed-BV of -NV bestaan hoofdzakelijk uit gerangschikte landgoederen.
2. De werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het in stand houden van die landgoederen.
3. De overige werkzaamheden van de BV of NV mogen niet worden gezien als het drijven van een onderneming. (dit geldt alleen voor de vennootschapsbelasting)
4. Het aantal aandeelhouders is niet meer dan 20. Het aantal mag meer zijn als dat het gevolg is van splitsing bij erven, schenken of ontbinden van een huwelijk.
5. De aandeelhouders zijn natuurlijke personen of rechtspersonen die zich nagenoeg uitsluitend het behoud van het natuurschoon ten doel stellen.

5

Wat als...

Wat moet u doen als er bijvoorbeeld iets verandert in de rangschikking. Het antwoord op deze en meer vragen leest u in dit hoofdstuk.

...u een nieuw perceel wilt laten rangschikken?

Is uw landgoed gerangschikt en krijgt u er een perceel bij? Dan hoeft u niet opnieuw een aanvraag in te dienen voor uw hele landgoed.

U dient alleen een aanvraag in voor het nieuwe perceel. Dat kunt u toevoegen aan uw eerder gerangschikte landgoed. Stuur hiervoor wel een ingekleurde topografische kaart met terreinindeling van het hele landgoed mee.

Let op!

Wilt u worden vrijgesteld van betaling van overdrachtsbelasting? Dan moet u zorgen dat uw 'Aanvraag Rangschikking van uw landgoed' binnen is bij Dienst Regelingen te Roermond op het moment dat u de nieuwe onroerende zaak in uw bezit krijgt. De vrijstelling geldt natuurlijk alleen als u aan de voorwaarden voldoet.

...u uw landgoed aanpast?

Wilt u een perceel of een opstal onttrekken aan de rangschikking? Of wilt u een opstal toevoegen op een gerangschikt deel van het landgoed? Of wilt u het gebruik of de opstelling van uw landgoed veranderen? Dan moet u dat bij ons melden.

U kunt de verandering doorgeven via het formulier 'Wijziging Rangschikking van uw landgoed' dat u kunt downloaden van www.drloket.nl. Zo'n verandering kan wel gevolgen hebben voor de fiscale faciliteiten die u nu ontvangt of in het verleden heeft genoten.

...het karakter van uw landgoed wordt aangetast?

Brand, storm, besluiten van overheden kunnen hier de oorzaak van zijn. Maar ook

doordat u het zelf verwaarloost. Als het karakter van uw landgoed is aangetast, voldoet het dus geheel of gedeeltelijk niet meer aan de voorwaarden.

Als zo'n verwaarlozing wordt geconstateerd door de Belastingdienst of de provincie, dan krijgt u in de regel een maand de tijd om het euvel te herstellen. Daarna zijn er twee mogelijkheden:

Mogelijkheid 1: uw rangschikking wordt definitief ingetrokken

Dan vervallen ook de fiscale faciliteiten.

De Belastingdienst kan het belastingvoordeel dat u heeft genoten alsnog met terugwerkende kracht invorderen of nalieffen. Het gaat daarbij om schenk- en erfbelasting die niet is ingevorderd, en om overdrachtsbelasting die niet is geheven. Zelf kunt u pas na tien jaar een nieuwe aanvraag doen, mits de schade dan hersteld is. Alleen een eventuele nieuwe eigenaar kan dat wel eerder doen.

Mogelijkheid 2: uw rangschikking wordt voorwaardelijk ingetrokken

Als de aantasting minder ernstig is, kan ook worden besloten tot een voorwaardelijke onttrekking van maximaal vijf jaar. Eventueel kunnen hier bijzondere voorwaarden aan worden gesteld, die u moet opvolgen. De invordering van het belastingvoordeel blijft dan voorlopig achterwege. Wel wordt de termijn van 25 jaar verlengd met de termijn van de voorwaardelijke onttrekking.

Hoe kunt u aantasting door (ver)bouw en aanleg voorkomen?

- Pleeg geen nieuwbouw op uw landgoed zonder vooroverleg
- Verbouw niet in belangrijke mate het uiterlijk van gerangschikte opstallen
- Leg er geen kampeerterreinen (als uw landgoed kleiner is dan 25 hectare), (motor)crossterreinen of grote parkeerterreinen aan
- Leg geen golfterreinen aan in bossen met hoge cultuurwaarden of in natuurterreinen of in landbouwterreinen met historische kavelstructuren en historische laanpatronen
- Stort bijvoorbeeld geen vuil en geen sloopauto's op uw landgoed

Hoe kunt u aantasting door gebrekkig onderhoud voorkomen?

- Haal bouwvallen weg. Zorg dat opstallen wind- en waterdicht blijven
- Zorg dat tuinmuren, bruggen en hekwerken overeind blijven
- Houd grachten en watergangen open
- Zorg dat wegen en paden begaanbaar blijven
- Laat bij bossen met hoge cultuurwaarden (lanen, parkbossen) nooit meer dan 25 procent van het aantal bomen dat deel uitmaakte van de oorspronkelijke aanleg, verloren gaan zonder de verloren gegane bomen te vervangen door bomen van dezelfde boomsoort, of een niet sterk afwijkende boomsoort (bijvoorbeeld eiken wel vervangen door een andere boomsoort met een lange omlooptijd)
- Laat bossen met hoge natuurwaarden of natuurterreinen niet volgroeien met esdoorn, Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik
- Blijf schraallanden goed maaien en voer het maaisel daarna op tijd af
- Laat nooit meer dan tien procent van de kenmerkende landschapselementen verdwijnen

Hoe kunt u aantasting door aanpassingen voorkomen?

- Zorg dat de historische kavelstructuren en laanpatronen niet verloren gaan
- Vel geen oppervlakte bos groter dan 15% van de met houtopstanden bezette oppervlakte (per kapvlakte), tot een maximum van 5 hectare per kapvlakte
- Herplant geen bomen of bossen met een sterk van de oorspronkelijke soort afwijkende boomsoort als deze bomen of bossen (met een hoge cultuur- of natuurwaarde) na een bosbrand of storm verloren zijn gegaan
- Verwijder in landbouwterreinen geen landschappelijke beplantingen, solitaire landschapsbepalende bomen en boomgroepen
- Verwijder ook geen erfbeplanting die ten doel heeft de ontsierende functionele gebouwen aan het gezicht te onttrekken
- Demp of ontwater geen grachten of waterpartijen
- Ga niet ontgronden of ontzanden in bossen of natuurterreinen
- Ontgin geen natuurterrein tot cultuurgrond

...u het landgoed niet in stand wilt houden?

Bijvoorbeeld omdat u niet meer aan alle voorwaarden wilt voldoen. Dan vervallen de fiscale faciliteiten.

De Belastingdienst kan het belastingvoordeel dat u heeft genoten, met terugwerkende kracht invorderen of naheffen. Het gaat daarbij om schenk- en erfbelasting die niet is ingevorderd, en om overdrachtsbelasting die niet is geheven.

Zelf kunt u pas na tien jaar een nieuwe aanvraag doen. Alleen een eventuele nieuwe eigenaar kan dat wel eerder doen.

...u uw landgoed onttrekt aan de rangschikking?

Dan vervallen de fiscale faciliteiten.

De Belastingdienst kan het belastingvoordeel dat u heeft genoten, met terugwerkende kracht invorderen of naheffen. Het gaat daarbij om schenk- en erfbelasting die niet is ingevorderd, en om overdrachtsbelasting die niet is geheven. Zelf kunt u pas na tien jaar een nieuwe aanvraag doen. Alleen een eventuele nieuwe eigenaar kan dat wel eerder doen.

...u uw landgoed vervreemdt, of in vruchtgebruik of erfpacht uitgeeft?

Heeft u of eventuele voorgaande eigenaren in de laatste 25 jaar belastingvoordeel gehad uit de rangschikking van het landgoed?

> als de nieuwe eigenaar de rangschikking niet voortzet?

Dan voldoet u niet aan de instandhoudingseis en komen alle claims van de laatste 25 jaar tot leven. De Belastingdienst zal alle eerder buiten invordering gebleven belastingen (schenk- en erfbelasting) met invorderingsrente en/of de niet geheven overdrachtsbelasting met heffingsrente, alsnog met terugwerkende kracht invorderen of naheffen.

> als de nieuwe eigenaar wel de rangschikking voortzet en er zit een bezitseis op?

Dan komt de claim ten aanzien van deze bezitseis tot leven. De Belastingdienst zal de eerder door u genoten en dus buiten invordering gebleven belasting (claim schenk- en erfbelasting) alsnog invorderen, zonder invorderingsrente. Bovendien geldt een aftrek van 1/25ste deel voor elk jaar dat u het landgoed wél in uw bezit had.

Tip over de instandhoudingseis

U kunt nadere invordering of naheffing door de Belastingdienst van alle eventueel op het landgoed rustende fiscale claims (uitgezonderd de nadere invordering van de claims op basis van de bezitseis) voorkomen. De nieuwe eigenaar moet dan binnen zes maanden een verzoek tot voortzetting van de rangschikking doen.

Laat daarom contractueel (kettlingbeding in de akte) vastleggen dat de verkrijger zich verplicht rangschikking aan te vragen, daarvan mededeling te doen aan u als de oude eigenaar, en niets te doen of na te laten dat nieuwe rangschikking in de weg zou kunnen staan.

...u een deel van uw landgoed vervreemdt, of deels in vruchtgebruik of erfpacht uitgeeft?

Voor het deel dat u vervreemdt: zie hiervoor “Wat als...u uw landgoed vervreemdt, of in vruchtgebruik of erfpacht uitgeeft?”

Voor het deel dat u houdt, geldt dat op-nieuw moet worden beoordeeld of het als landgoed gerangschikt kan blijven. Meld de vervreemding dus bij Dienst Regelingen.

U kunt de wijziging doorgeven via een wijzigingsformulier dat u kunt downloaden van www.drloket.nl.

...u niet zeker weet of iets gevolgen heeft voor de rangschikking?

Dan kunt u uw vraag voorleggen aan Dienst Regelingen. U krijgt dan een verklaring waarin staat dat uw handelen niet – of wel – zal leiden tot een onttrekking aan de rangschikking.

