

**MEMO**

---

Aan : Algemeen  
Van : mr. drs. G.H.C. Blommers  
Datum : Juni 2015  
Referentie : GB / 1000 / 2015107  
Onderwerp : NSW landgoed en eigen woningregeling.

---

De Nederlandse overheid gebruikt vaak fiscale maatregelen om een gewenst gedrag bij zijn burgers te bewerkstelligen. Dit kan zijn om ongewenst gedrag af te remmen ( hoge benzine accijns om files te beperken) of om gewenst gedrag te stimuleren ( subsidies e.d.). In de sfeer van de landgoederen zien we een duidelijke stimulus in de verschillende fiscale wetten om het nationale culturele erfgoed in stand te houden of te laten uitbreiden met nieuwe landgoederen. Wat een landgoed of een buitenplaats is, staat uitgebreid omschreven in de Natuurschoonwet 1928. Vervolgens wordt hiernaar verwezen in de Successiewet, de Wet op de inkomstenbelasting, de Wet op de vennootschapsbelasting, de Wet waardering onroerende zaken ( WOZ) en de Wet belastingen van rechtsverkeer. In deze genoemde wetten wordt omschreven wat en onder welke voorwaarden de specifieke voordelen voor een NSW landgoed of buitenplaats zijn.

Landgoederen behoren tot de categorie bezittingen die veelal gekoppeld zijn aan vermogende families en die ooit gefinancierd zijn uit eigen middelen. Met de gunstige economische ontwikkelingen in de laatste decennia, de nieuwe fiscale wetten en de hoge IB tarieven kwam ook de optie van het financieren van een landgoed met geleend geld in zwang. Banken zagen hierin een veilige markt en werkten daar graag aan mee.

Inmiddels is gebleken dat de belastingdienst daar een andere visie op heeft. Niettegenstaande de vele fiscale faciliteiten, is deze van mening dat het gunnen van een volledige hypotheekrente aftrek in combinatie met een relatief lage bijtelling van het eigen woningforfait toch teveel van het goede is.

- **Eigen woning regeling NSW landgoed en standpunt belastingdienst.**

Volgens de Natuurschoon wet 1928 dient de oppervlakte van een kwalificerend landgoed tenminste 5 hectare te zijn.

De opstal of opstallen - het landhuis- voldoen aan de definitie van 'eigen woning' indien sprake is van **een gebouw**, ....., of een gedeelte van een gebouw, ....., **met de daartoe behorende aanhorigheden**, voor zover dat de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van eigendom, indien met betrekking tot die woning de belastingplichtige of zijn partner de voordelen geniet, de kosten en lasten op de belastingplichtige of zijn partner drukken en de waardeverandering de belastingplichtige of zijn partner grotendeels aangaat. Tot de aftrekbare kosten van een eigen

woning behoren de rente van schulden die behoren tot de eigen woning schuld, de kosten van dergelijke geldleningen en periodieke betalingen op grond van rechten van erfpacht, opstal en beklemming, met betrekking tot de eigen woning. Wat opvalt is dat in deze definitie geen beperking is opgenomen van de oppervlakte van de onroerende zaak.

Het standpunt van de belastingdienst ten aanzien van een landgoed luidt dat de eigen woningregeling uitsluitend kan worden toegepast op de opstal en de ondergrond daarvan. Dit betekent dat geen renteaftrek kan worden genoten op de schuld(en) die betrekking hebben op het overige deel van het landgoed.

- **Visie**

Onze visie is dat dit standpunt niet is gebaseerd op de wettelijke definitie van de eigen woning. Ook niet op de parlementaire geschiedenis van art. 3.111 Wet IB 2001 en tevens niet op jurisprudentie van de Hoge Raad.

Door het ontbreken van enige beperking met betrekking tot de oppervlakte is een landgoed daarom te zien als en ' groot huis met en grote tuin'. Het aanbrengen van beperkingen hierin door de belastingdienst is contra legem en derhalve ontoelaatbaar. Zelfs al zou het aanbrengen van een beperking alleszins verdedigbaar zijn- bijvoorbeeld door een verwijzing naar het spraakgebruik-, dan geldt als extra fundament voor het meenemen van het overige deel van het landgoed de toevoeging in de definitie van **aanhorigheid**.

#### *Aanhorigheid*

Volgens de definitie in artikel 3.111, eerste lid , van de Wet IB 2001 behoren ook de aanhorigheden tot de eigen woning. De term 'aanhorigheden' is bekend uit de Personele Belasting en de Grondbelasting. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het kenmerk van een 'aanhorigheid' is, dat het bij het gebouw behoort en dat het daarmee in gebruik is. Een feitelijke verbondenheid is niet vereist; zo kan een garage met tuin, die van de woning is gescheiden door een sloot, 'behoren' bij de woning. Artikel 3.111, eerste lid , van de Wet IB 2001 stelt dat sprake moet zijn van een 'ter beschikking staan'. Dat betekent dat voor het begrip aanhorigheid een feitelijk gebruik niet wordt vereist; het gebruikt kunnen worden is voldoende. De aanhorigheid mag echter niet ter beschikking gesteld zijn aan een ander, omdat dan geen sprake is van dienstbaar zijn aan de woning.

Uit HR 16 juli 1993, BNB 1993/281 blijkt dat voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een aanhorigheid het van belang is of het betreffende object dienstbaar is aan de woning.

#### *Belangrijke aspecten*

1. De opstal en de bijbehorende landerijen en waterpartijen dienen samen en in hun onderling verband gezien één onroerende zaak te vormen.
2. Aan de hand van de feiten en het gebruik moet vast te stellen zijn dat het gehele object voor geen ander doel in gebruik is dan een woonhuis in een parkachtige omgeving met het karakter van een landgoed in de zin van de NSW.
3. Het functionele verband tussen het woongebouw en de parkachtige omgeving is objectief vast te stellen aan de hand van een bouwtechnische en landschapskundige criteria. Deze zijn ondermeer de omvang van het gebouw, de daarbij gebruikte materialen, het karakter van het ontwerp, het parkontwerp en het beplantingsplan.

4. Het gehele object is objectief aan te merken als één landgoed met daarop één hoofdwoongebouw te midden van een parkachtige omgeving, met één (hoofd) toegangsweg en één huisnummer.
5. Als de landerijen als aanhorigheid kwalificeren is objectief vast te stellen dat deze aanhorigheden niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt maar in hun onderlinge verband met het woongebouw tezamen één geheel vormen.
6. De kwalificatie aanhorigheid bij de woning hangt af van diverse omstandigheden, zoals de afstand tot de woning, de bouwkundige situatie en de bereikbaarheid vanuit de woning. Het landgoed mag niet worden doorsneden met openbare wegen of waters.
7. Het moet naar de opvattingen in het maatschappelijk verkeer duidelijk zijn dat sprake is van één geheel. Onder opvattingen in het maatschappelijk verkeer is te verstaan hoe mensen in de dagelijkse praktijk tegen bepaalde zaken aankijken waarbij normen van redelijkheid en billijkheid vaak maatgevend zijn. Dit overstijgt de individuele opvattingen met betrekking tot het object. Bij een landgoed vindt de één het een onderdeel van ons (toekomstig) erfgoed en daarmee een aanvulling op ons landschapsschoon. De ander vindt het een uiting van exhibitionisme of van de grote ongelijkheid in vermogensposities binnen ons land. Gelet op de terzake relevante bepalingen in de Natuurschoonwet 1928 en de Successiewet 1956, kan gezegd worden dat naar maatschappelijke opvattingen een landgoed als zodanig pas een landgoed is als het voldoet aan de criteria zoals in die wetten genoemd. Zie ook het nieuwe Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, zoals van toepassing vanaf 1 juni 2008. Hierin staat aan welke voorwaarden uw landgoed moet voldoen, om te worden gerangschikt als een NSW-landgoed.

- **Conclusie**

Allereerst moet worden vastgesteld dat het landgoed voldoet aan de voorwaarden van een eigen woning. Indien dat het geval is, is de rente op de eigen woning schuld en zijn ook de periodieke betalingen op grond van rechten van erfpacht, opstal of beklemming volledig aftrekbaar als aftrekbare kosten van de eigenwoning.

- 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 -