

NSW landgoederen worden op deze manier veel te zwaar belast. Dit zal geen stand kunnen houden.

De grond is vrijgesteld maar de bebouwing niet. Waar aan voorbij gegaan wordt, is dat een groot gedeelte van de kosten in de grond (natuur) zitten, en deze kunnen dus niet worden afgetrokken van de opbrengsten (meestal in de bebouwing)

Ook wordt voorbij gegaan aan de waarde van de grond, welke een negatief rendement heeft. daar is echter wel veel in geïnvesteerd.

NSW landgoederen werden in het verleden lager belast, omdat ze een laag rendement hebben ten opzichte van andere investeringen. Er wordt door de overheid in de huidige regelgeving gesteld dat investeringen 6,17% rendement zullen opbrengen en daar wordt 32% belasting over geheven. Dat betekent dat er netto, na belastingen, 4,2% overblijft. Dat wordt bij een NSW landgoed zelfs bruto lang niet gehaald, dus als de overheid natuur en landgoederen wil stimuleren en/of behouden, zou ook de bebouwing van een NSW landgoed ook moeten worden vrijgesteld, zodat er geen belasting wordt betaald.

Indien een NSW landgoed in een BV is ondergebracht, veelal om het bij vererving bij elkaar te houden, wordt deze BV verplicht transparant, dus daar is ook geen oplossing.

Ook zal bij overdracht van het NSW afgerekend moeten worden over vermogensaanwas, wat dus ook zal gelden bij vererving? Dit terwijl er geen geld beschikbaar komt. Het grote probleem daarbij is dat het voorstel geen rekening houdt met inflatie. Als een landgoed 30 jaar in bezit is van 1 generatie, zal de volgende generatie bij vererving of schenking dus belasting moeten betalen over de inflatie.

Als deze regelgeving gehandhaafd blijft, zullen dus veel NSW landgoederen onmiddellijk, dan wel bij vererving, opgeknapt en/of opgeheven moeten worden. Op dat moment moet er ook nog afgerekend worden op eerder genoten voordelen op bijvoorbeeld overdrachtsbelasting. Wij zouden daarom pleiten bij een dergelijke stelselwijziging de mogelijkheid te creëren om landgoederen op te heffen zonder af te rekenen op eerder genoten voordelen.

Een kort voorbeeld met afgeronde getallen:

investering 3mln wordt (nu) door de overheid aangegeven dat dit 6,17% kan opbrengen, dus € 185.000 bruto. Daarover blijft na belasting € 125.000 over.

Nu het NSW landgoed:

investering 3 mln. Het landhuis wordt verhuurd voor € 85.000. voor de bebouwing worden € 30.000 kosten gemaakt (onderhoud, verzekeringen, OZB etc), blijft over € 55.000, waarover beasting moet worden betaald, Na belasting is er dan nog over € 37.400. Daarvan moet echter € 15.000 betaald worden aan onderhoud van de onbelaste grond (bos en natuur, wandelpaden ivm openstelling etc). € 22.000 blijft dus netto over!! Daarvan moet zeker de helft gereserveerd worden voor groot onderhoud / afschrijving keuken etc.