

Aandachtspunten bij het realiseren van energiesystemen op landgoederen

LTB 2026/42

In LTB 2026/40 ben ik ingegaan op de juridische structurering van batterij-, wind- en zonneparken. Regelmatig worden deze ook op Natuurschoonwet-landgoederen gevestigd. Met name voor de landgoedeigenaar gelden er dan bijzondere aandachtspunten. Bepaalde constructies kunnen namelijk tot gevolg hebben dat het landgoed (gedeeltelijk) de NSW-status verliest. Als gevolg daarvan kunnen buiten invordering gelaten belastingen alsnog worden ingevorderd.

Fiscale faciliteiten Natuurschoonwet 1928

Het doel van de Natuurschoonwet 1928 is versnippering van eigendom van landgoederen en aantasting van landgoederen te voorkomen. Dit doel tracht de wetgever onder meer te bereiken door eigenaren van landgoederen fiscale voordelen te bieden op het gebied van de overdrachts-, schenken en erfbelasting in ruil voor de instandhouding van het landgoed. Ook geldt een faciliteit voor de inkomstenbelasting. Onder landgoed wordt in dit artikel verstaan een landgoed dat onder de Natuurschoonwet 1928 is gerangschikt.

Op grond van de Natuurschoonwet 1928 is de verkrijging van een landgoed vrijgesteld voor de heffing van overdrachtsbelasting. Aan deze vrijstelling is de voorwaarde verbonden dat het landgoed gedurende een aaneengesloten periode van 25 jaar als zodanig in stand wordt gehouden (de instandhoudingseis).

Bij de schenking of vererving van een landgoed bestaat er een tegemoetkoming voor de schenken- en erfbelasting, waarbij de waarde van het landgoed geheel dan wel gedeeltelijk buiten invordering blijft.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen voor het publiek 'opengestelde' landgoederen en 'niet opengestelde' landgoederen. Indien een landgoed is opengesteld voor het publiek, wordt de waarde van het landgoed voor de heffing van schenken- en erfbelasting op nihil gesteld. Wanneer een landgoed niet is opengesteld voor publiek, wordt er geheven over 50% van de bestemmingswaarde van het landgoed. De bestemmingswaarde is de waarde in het economisch verkeer met inachtneming van de verplichting om het landgoed 25 jaar als zodanig in stand te houden.

Ook de faciliteiten voor de schenken- en erfbelasting zijn voorwaardelijke faciliteiten. De niet ingevorderde belasting wordt namelijk alsnog ingevorderd indien niet wordt voldaan aan:

- voormelde instandhoudingseis;
- de verplichting het landgoed gedurende een aaneengesloten periode van 25 jaar in bezit te houden (de bezitseis);

- indien er gebruik is gemaakt van de volledige faciliteit doordat het landgoed is opengesteld voor het publiek: de verplichting het landgoed gedurende een aaneengesloten periode van 25 jaar opengesteld te houden (de openstellingseis).

Wordt niet voldaan aan de aan voormelde vrijstellingen verbonden verplichtingen, wordt de buiten invordering gelaten belasting (soms met invorderingsrente) alsnog verschuldigd. In geval van de schending van de instandhoudingseis betreft dit het gehele buiten invordering gelaten bedrag. Indien alleen de bezitseis en/of openstellingseis wordt geschonden, vindt de invordering plaats op basis van evenredigheid van het aantal nog niet verstreken jaren. Bij de vestiging van batterij-, wind- en zonneparken op landgoederen zijn meerdere juridische constructies mogelijk. Voor de landgoedeigenaar zal het van belang zijn dat hij gebruik kan blijven maken van de fiscale faciliteiten van de Natuurschoonwet 1928 én dat de gekozen structuur niet tot gevolg heeft dat eerder genoten vrijstellingen (met rente) worden ingevorderd. Sommige juridische constructies kunnen namelijk leiden tot (gedeeltelijk) statusverlies van het landgoed, waardoor het landgoed (gedeeltelijk) de rangschikking verliest.

Exploitanten van batterij-, wind- en zonneparken verlangen doorgaans zekerheid dat zij (economisch) eigenaar van de opstallen worden. Vaak wordt gekozen voor een erfpachtrecht of een opstalrecht. Deze rechten kunnen veelal voor hetzelfde doel worden gebruikt, maar bij landgoederen bestaat er een groot verschil tussen deze rechten.

Eigenaar van het landgoed

Alleen de eigenaar van een landgoed kan een beroep doen op de hiervoor genoemde fiscale faciliteiten. Art. 1 Natuurschoonwet 1928 bepaalt wie als eigenaar van een landgoed wordt aangemerkt en dus een landgoed kan rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928. Dit zijn naast de juridisch (volle) eigenaar ook de vruchtgebruiker en de erfpachter.

De erfpachter kwalificeert echter niet in alle gevallen als eigenaar. Op grond van art. 1 lid 3 Natuurschoonwet 1928 wordt in plaats van de erfpachter de bloot eigenaar (de hoofdgerechtigde van de onroerende zaak) als eigenaar aangemerkt indien die kan aantonen dat bij de erfpachter geen economische eigendom van de onroerende zaak berust. In dat verband wordt verwezen naar art. 3a Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928.

De Natuurschoonwet 1928 definieert economische eigendom in lid 1 sub c als:

“een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot een onroerende zaak, dat een belang bij die zaak vertegenwoordigt. Het belang omvat ten minste enig risico van waardeverandering en komt toe aan een ander dan de civiel-juridische eigenaar. De verlening van uitsluitend het recht op levering wordt niet aangemerkt als overdracht van economische eigendom.”

¹ Mr. C. Kolk is als toegevoegd notaris verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, chantal.kolk@nysingh.nl, www.nysingh.nl.