



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

**Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad**

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)
1

betreft
NSW-status landgoederen
Wet WOZ en OZB

ons kenmerk
ECGF/U201301598
Lbr. 13/105

datum
11-12-2013

Samenvatting

Gemeenten moeten landgoederen waarderen in het kader van de Wet waardering onroerende zaken en de onroerendezaakbelastingen. Voor de waardering is van belang of een landgoed een Natuurschoonwet (NSW) rangschikking heeft. Op verzoek verkrijgt een gemeente die informatie van de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken.

Met de Dienst Regelingen zijn nu afspraken gemaakt waardoor gemeenten actief op de hoogte worden gesteld van aanvragen, verleningen en mutaties van de NSW-rangschikking van landgoederen. De afspraken worden na één jaar geëvalueerd.

Aan de leden

informatiecentrum tel. (070) 373 8393	uw kenmerk	bijlage(n) 1
betreft NSW-status landgoederen Wet WOZ en OZB	ons kenmerk ECGF/U201301598 Lbr. 13/105	datum 11-12-2013

Geacht college en gemeenteraad,

Landgoederen en Natuurschoonwet 1928

Landgoederen kunnen op basis van de Natuurschoonwet 1928 een natuurschoonwet-rangschikking verkrijgen (hierna: NSW-status). De NSW-status zorgt voor diverse fiscale voordelen om het landgoed in stand te houden, zoals het buiten invordering houden van erf- en schenkelasting en vrijstelling van overdrachtsbelasting. Het hebben van een NSW-status levert ook een lagere waarde op voor de Wet Waardering onroerende zaken en de onroerendezaakbelastingen (hierna: respectievelijk Wet WOZ en OZB). De NSW-status is daarmee van belang voor gemeenten. Die zijn immers belast met de uitvoering van de Wet WOZ en de Gemeentewet.

Wet WOZ en Gemeentewet: alleen opstallen worden gewaardeerd

Uit de regels van de Wet WOZ en de Gemeentewet volgt dat een gemeente bij landgoederen met NSW-status alleen de opstallen hoeft te waarderen. Tot de opstal behoort ook de ondergrond. Bij de waardebeoordeling van de opstal die tot woning dient, wordt bovendien rekening gehouden met een instandhoudingsverplichting. Deze (veelal) lagere waarde voor de woning noemt men ook wel de bestemmingswaarde. Deze bestemmingswaarde geldt alleen voor de woning. Niet-woningen worden volgens de hoofdregels van de Wet WOZ gewaardeerd.

Wetsartikelen die van toepassing zijn: artikel 17 lid 5, van de Wet WOZ, artikel 2, lid 1, onderdeel b, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ en artikel 220d, lid 1, onderdeel d, van de Gemeentewet.

Besluit Gegevensverstrekking van de Wet WOZ

Om de Wet WOZ volgens de wettelijke regels uit te voeren, moeten gemeenten dus op de

hoogte zijn van de NSW-status van een landgoed. Daaronder valt ook het aanvragen van de status en eventuele mutaties in de status. In deze informatiebehoefte voorziet Het 'Besluit Gegevensverstrekking Wet WOZ'. Dit besluit bevat een verplichting om desgevraagd aan gemeenten informatie te verstrekken die van belang is voor de bepaling en vaststelling van de WOZ-waarde. De verplichting uit deze regeling geldt ook voor de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken. Dit is de instantie die een aanvraag voor een NSW-status in behandeling neemt en uiteindelijk zorgt voor de afgifte van de hierop te nemen besluiten c.q. NSW-beschikkingen.

Toetsing voor Wet WOZ en OZB

De van toepassing zijnde bepalingen uit de Wet WOZ en de OZB zijn tekstueel niet gelijklopend, maar leiden uiteindelijk wel tot toetsing aan dezelfde voorwaarden: artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928. Een complicerende factor is dat de voorwaarden die gelden voor de Wet WOZ en de OZB afwijken van de voorwaarden waaraan de Dienst Regelingen toetst voor het verlenen van de NSW-status. De afwijking is gelukkig klein:

Voor toekenning van de NSW-status door de Dienst Regelingen geldt dat, van de totale oppervlakte van een landgoed in geval deze groter is dan 1 hectare en geen (deel van een) buitenplaats betreft:

- a. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, of
- b. ten minste 30% is aan te merken als natuurterrein.

Een mix is ook mogelijk (bijvoorbeeld 15% houtopstanden en 15% natuurterrein).

Voor de Wet WOZ en de OZB geldt dat, van de totale oppervlakte van een landgoed:

- a. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, of
- b. ten minste 20% van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden, waarbij de oppervlakte voorts voor ten minste 50% bestaat uit natuurterreinen.

Dit verschil in voorwaarden leidt tot de volgende conclusies:

Bij een bezetting van het landgoed

- van 30% of meer aan houtopstanden geldt de NSW-status ook voor de Wet WOZ en de OZB. Gemeenten hoeven geen extra toets te doen.
- van minder dan 20% aan houtopstanden geldt geen vrijstelling voor Wet WOZ en OZB.
- tussen 20% en 30% aan houtopstanden moeten gemeenten toetsen of de oppervlakte van het landgoed ook voor ten minste voor 50% bestaat uit natuurterreinen.

Onder landgoed wordt verstaan de onroerende zaak die op basis van NSW-voorwaarden is aangemerkt als landgoed.

Informatieverstrekking alleen op verzoek

Gemeenten worden door de Dienst Regelingen geïnformeerd als gemeenten daarom vragen. Er is tot nu toe geen verplichting om gemeenten actief te informeren over lopende NSW-aanvragen, het wel of niet verlenen van de status of over mutaties. Daarom gaan gemeenten veelal pas na een reactie van de belanghebbende over tot verzoeken om informatie en toepassing van de specifieke voorschriften.

Gevolgen voor belanghebbenden, gemeenten en de Dienst Regelingen

Het gebrek aan informatie over de actuele situatie leidt tot bezwaren tegen de WOZ-beschikking. Want pas nadat de WOZ-beschikking is ontvangen blijkt voor de belanghebbende voor het eerst dat de gemeente een wijziging in de NSW-status niet heeft verwerkt. Dat is zowel voor gemeenten als belanghebbenden een onwenselijke situatie. Daar komt bij dat de NSW-status wordt verleend met terugwerkende kracht meestal tot de dag van de ontvangst van de NSW-aanvraag. Dan kan het gebeuren dat de gemeente een onherroepelijk vaststaande WOZ-beschikking niet meer in overeenstemming kan brengen met de NSW-status.

Het gebrek aan informatie over de actuele situatie bij gemeenten leidt bij de Dienst Regelingen tot regelmatige en omvangrijke verzoeken om alle informatie over alle binnen de gemeente aanwezige landgoederen. Aan die verzoeken kan de Dienst Regelingen niet altijd tijdig voldoen.

Afspraken met de Dienst Regelingen

Om aan deze onwenselijke situatie voor belanghebbenden, gemeenten en de Dienst Regelingen een einde te maken heeft de VNG werkafspraken gemaakt met de Dienst Regelingen. Die zijn hieronder puntsgewijs opgesomd.

1. De Dienst Regelingen informeert gemeenten uit eigen beweging en zo spoedig als mogelijk over
 - a. de in behandelingname van een aanvraag voor een (mutatie in de) NSW-status;
 - b. de verlening of weigering van de NSW-status, waarbij indien van toepassing voor de NSW-status wordt aangegeven of het landgoed voldoet aan de volgende vereisten:
 - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 30 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden, of
 - de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20 percent van de oppervlakte bezet met houtopstanden, en bestaat voorts voor ten minste 50 percent uit natuurterreinen.
2. Indien gemeenten meer informatie nodig hebben over een NSW-landgoed wordt in eerste instantie contact gezocht met de desbetreffende landgoedbeheerder.

3. Indien contact met de landgoedbeheerder geen of onvoldoende informatie oplevert, verzoekt de gemeente de Dienst Regelingen om de benodigde informatie over dat specifieke landgoed.
4. Informatieverstrekking door de Dienst Regelingen aan gemeenten geschiedt elektronisch (per e-mail).
5. Om gemeenten elektronisch te kunnen informeren heeft de Dienst Regelingen contactgegevens van gemeenten nodig. Het betreft de gegevens zoals die zijn weergegeven in het bijgevoegde Excelbestand. Gemeenten wordt verzocht dit Excelbestand in te vullen en per e-mail te zenden aan de Dienst Regelingen. Het e-mailadres is dr.nsw.gemeenten@dienst-regelingen.nl

Bovenstaande afspraken zijn tot stand gekomen in overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken. De VNG verzoekt haar leden om bij het waarderen van NSW-landgoederen en in de contacten met de Dienst Regelingen bovenstaande afspraken te volgen. Wij menen hiermee een praktische werkwijze te hebben afgesproken, zowel voor gemeenten als voor de Dienst Regelingen.

De werkafspraken worden na één jaar geëvalueerd. Uw ervaringen kunt u met ons delen door een e-mailbericht te zenden aan belastingen@vng.nl

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



J. Kriens
Voorzitter directieraad

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven.