

Eerst eigen visie voor het landgoed, daarna pas juridisch-fiscale keuze maken

Bij het nadenken over welke juridische vorm uw landgoed zou moeten hebben, komen vele vormen langs, ieder met eigen karaktereigenschappen en gevolgen. Passen die ook bij uw eigen wensen met betrekking tot het landgoed, en ook met die van ná uzelf? Kent u uw eigen wensen eigenlijk wel goed? Zolang die niet helder zijn, blijft de juridische materie abstract, op afstand en dus onnodig verwarrend.

Mr. Johannes ten Cate,
mr. Frederik Evelein
en mr. Jeroen van
Wassenaer, redacteu-
ren De Landeigenaar



Veelal hebben eigenaren de wens om het bezit goed in stand en binnen de familie te houden. In de matrix op pagina 8 en 9 staan de eigenschappen van de vormen waarin dat kan.

Neem de tijd om eerst als eigenaar de eigen visie en wensen goed op een rij te krijgen

Fiscaliteit aan het slot

Het is van groot belang om eerst zelf als eigenaar of eigenaren goed vooronderzoek te doen. Neem de tijd om de eigen visie en wensen goed op een rij te krijgen. Maak een inschatting van de affiniteit van familieleden voor het landgoed en van hun wensen. Het familiale aspect is van groot belang. Kijk ook breder, bijvoorbeeld naar welke ontwikkelingen er spelen in de omgeving, die van invloed zijn op het landgoed. Kijk vooruit, bijvoorbeeld tien of tientallen jaren en over generaties heen.

Voor het in stand en binnen de familie houden, zijn als eerste toereikende financiën nodig; door inkomsten van buiten het landgoed of uit exploitatieopbrengsten van het landgoed zelf. Als tweede zijn competente opvolgers binnen de familie nodig; één, meerdere of alle familieleden. Dat is een vraagstuk van eigendom en zeggenschap. Hierbij moet rekening worden gehouden met de dwingende regels van het erfrecht en met de onmogelijkheden van het niet overdragen van het landgoed aan één of meer erfgenamen. Daar zijn dus al de nodige keuzes te maken.

De meest geprefereerde keuze moet uiteraard ook fiscaal en juridisch verstandig zijn. Maar de fiscaliteit zou eerder een slotvraag moeten zijn dan een beginvraag. Pas als uw eigen wensen behoorlijk uitgekristalliseerd zijn, worden fiscale en technisch-juridische opties relevant.

Emoties en foute keuzes

Bij het bepalen van de toekomst van het eigendom spelen emoties vaak een grote rol. Aarzel daarom niet om iemand van buiten de familie in te schakelen die deze emoties niet heeft, maar met een objectieve blik kan analyseren en adviseren.

Elke rechtsvorm heeft voor- en nadelen (figuur: rechtsvormen voor landgoederen). Mocht u op het punt staan om nu of in de nabije toekomst een

Figuur: rechtsvormen voor landgoederen

	(Reguliere) bv
Zeggenschap	Het bestuur bepaalt dagelijkse gang van zaken. AvA heeft ultieme zeggenschap.
Overdraagbaarheid	Aandelen zijn overdraagbaar, maar dit is in te perken door statuten of blokkeringsregelingen.
Fiscale behandeling	Resultaat belast met vennootschaps-belasting. Onder voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de bedrijfsopvolgingsregeling (BOR).
Mogelijkheden tot samenwerking	Samenwerking is op vele manieren mogelijk.



Foto: iStock

keuze te maken, laat u dan goed voorlichten. Immers, niet alleen het opzetten en het inrichten van een nieuwe rechtsvorm en structuur kosten veel tijd en gaan gepaard met de nodige kosten, maar een foutieve rechtsvorm kost vaak nog veel meer. Het is wrang als herstel van een foute keuze nodig is, terwijl dat voorkomen had kunnen worden.

Overzie dus vooraf goed de voor- en nadelen, en denk daarbij ook aan de niet direct voor de hand liggende consequenties zoals de jaarlijks terugkerende administratieve verplichtingen.

Welke focus?

De grote verscheidenheid aan rechtsvormen maakt het ook mogelijk om de eigen focus als uitgangspunt te nemen. Ligt de nadruk op het bijhouden van het landgoed of juist op het behouden van de band die de familie met het landgoed heeft? Mocht dit laatste het geval zijn dan zal een inbreng van het landgoed in een stichting – en dus in de dode hand – niet meteen de meest logische

	NSW-bv	Stichting	Vennootschap onder firma (vof)	Onverdeelde boedel	Coöperatie
	Het bestuur bepaalt dagelijkse gang van zaken. AvA heeft ultieme zeggenschap.	Het bestuur heeft volledige zeggenschap.	Alle vennoten hebben gelijke zeggenschap, tenzij anders afgesproken.	Zeggenschap is gelijk verdeeld onder eigenaren ongeacht belang.	Leden hebben gezamenlijke zeggenschap.
	Aandelen zijn overdraagbaar, maar dit is in te perken door statuten of blokkerings-regelingen. Vaak zorgt de NSW-status voor extra beperking.	Geen overdracht mogelijk.	Aandelen niet overdraagbaar zonder toestemming van alle vennoten.	Overdracht is lastig omdat toestemming van alle mede-eigenaren is vereist.	Lidmaatschap is overdraagbaar. Vaak goedkeuring van de coöperatie vereist.
	Onder voorwaarden vrijstelling van schenken en erfbelasting. Fiscale transparantie waardoor heffing bij aandeelhouders.	Geen vennootschapsbelasting als er geen commerciële activiteiten zijn; bij ANBI zijn schenkingen belastingvrij.	Resultaat wordt direct belast bij vennoten via inkomstenbelasting. Onder voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de BOR.	Resultaat wordt toebedeeld aan de eigenaren en individueel belast. Indien landgoed is gerangschikt, mogelijk vrijstelling van schenken en erfbelasting.	Onderworpen aan vennootschapsbelasting als de coöperatie winst uitkeert.
	Samenwerking moet gericht zijn op behoud van natuurschoon	Samenwerking moet gericht zijn op maatschappelijke of ideële doelen.	Sterk gericht op samenwerking tussen vennoten;	Samenwerking lastig vorm te geven door individuele belangen en gedeelde zeggenschap.	Zeer geschikt voor samenwerking; coöperaties zijn specifiek gericht op het gezamenlijk belang van leden.

keuze zijn. Is de band met de familie belangrijk dan zal eerder gekozen worden voor een vorm waarbij de familieleden eigendom en inspraak behouden.

Veelal is de fiscale behandeling van groot belang. De praktijk leert echter dat de fiscale regelgeving niet de meest stabiele factor is. Voorkom daarom om te snel te kiezen voor een juridische vorm die aanvankelijk fiscaal vriendelijk lijkt, maar dit na een wijziging van de regels toch niet blijkt te zijn. Het veranderen van een juridische bezitsstructuur is vaak complex waardoor het inspringen op veranderende regelgeving niet eenvoudig is.

Combinaties

Om het nog wat lastiger te maken: rechtsvormen en fiscale faciliteiten kunnen ook gecombineerd worden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een stichting in combinatie met de status van Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI), en dat dan weer gecombineerd met een onder de NSW gerangschikt landgoed.

Ook is het mogelijk om rechtsvormen te combineren. Een voorbeeld daarvan is een NSW-bv waarvan de aandelen worden beheerd door een Stichting administratiekantoor (STAK). Het juridisch eigendom is dan in handen van een stichting terwijl de certificaathouders het economisch eigendom hebben en op deze manier een directe band met het landgoed behouden.

Ook is het mogelijk om het bezit van het landgoed en de exploitatie te scheiden door het in verschillende rechtspersonen onder te brengen.

Kortom, het kan wel even puzzelen zijn voordat de ideale rechtsvorm is gevonden. Het is natuurlijk wel zo dat hoe complexer de structuur is, hoe lastiger het zal zijn om te voldoen aan alle vooral juridische voorwaarden voor instandhouding. De administratieve lasten zullen daarbij navenant toenemen. Maak dus een zeer weloverwogen keus.