



## Vallen en opstaan 2.0

'Als je zelf de fouten maakt, leer je daar zo veel van'

(zie interview Nalden op pagina 14)



## Achter de hoge hagen

73 buitenplaatsen in Nederland zijn opengesteld

(zie [www.buitenplaatsen2012.nl](http://www.buitenplaatsen2012.nl))



## HISTORISCHE BUITENPLAATSEN



Vlakbij het Twentse stadje Delden ligt het kasteel Twickel te midden van een landgoed van 4.000 hectare. De historie van deze buitenplaats gaat terug tot 1347.

### FISCALE VOORDELEN VOOR BUITENPLAATSEIGENAAR

De hoge onderhoudskosten van het huis en de omliggende terreinen zijn voor sommige buitenplaatseigenaren moeilijk op te brengen. Gordon Doull, specialist Estate Planning bij ABN AMRO MeesPierson, geeft aan dat de gunstige fiscale behandeling door de fiscus voor enige verlichting kan zorgen – mits aan de voorwaarden van de Natuurschoonwet (NSW) wordt voldaan. Het moet onder andere gaan om 'een versterkt monumentaal huis, een kasteel, een buitenhuis of een landhuis, eventueel met bijgebouwen, met een architectonisch daarmee verbonden historische tuin of historisch park van ten minste één hectare waarvan de aanleg dateert van vóór 1850 en herkenbaar aanwezig is'.

Doull: 'Kopers zijn dan geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De fiscus komt de eigenaar ook tegemoet in de waardering. Niet alleen is er een lagere waarderingsgrondslag, voor buitenplaatsen is er onder voorwaarden ook een vrijstelling van de onroerendezaakbelasting voor de grond mogelijk.'

Hierdoor betalen eigenaren jaarlijks minder eigenaars- en gebruikersbelasting over hun bezit. Doull: 'Besluit de eigenaar het landgoed open te stellen voor publiek, dan belooft de fiscus dat met een fiscale vrijstelling voor het erf- en schenkingsrecht.' De eigenaar die (een deel) verkoopt moet rekening houden met de regels die de NSW-status met zich meebrengt. 'Wie een beroep heeft gedaan op de vrijstelling voor Schenkbelasting of Erfbelasting is een verplichting aangegaan om de buitenplaats gedurende 25 jaar in stand en in zijn bezit te houden. Bij verkoop binnen deze termijn wordt dan ook (een gedeelte van) de vrijgestelde belasting alsnog ingevorderd. Vaak wordt dan ook gebruik gemaakt van een kettlingbeding.' In een kettlingbeding is bepaald dat de fiscale schade van de verkoper als gevolg van het niet langer in stand houden van de buitenplaats door de koper gedragen zal worden.'

(i.s.m. Samuil Grillessen - Greenfield-Bestatingadviseurs & Remmesters)

# Gewild bezit met gebruiksaanwijzing

Het bezit van een historische buitenplaats is gewilder dan ooit. Toch staan veel buitenplaatsen te koop, onder andere door de hoge onderhoudskosten. De gunstige fiscale behandeling kan bij nieuwe eigenaren voor enige verlichting zorgen.

Een historische buitenplaats vormt een bijzonder bezit. Maar de charme van een buitenplaats omvat meer dan het huis alleen; bij de meeste buitenplaatsen vormen huis, tuin en omliggend landschap één geheel. Een kenmerkend aspect, benadrukt Yme Kuiper, bijzonder hoogleraar Historische Buitenplaatsen en Landgoederen aan de Faculteit der Letteren van de Rijksuniversiteit Groningen. 'De eenheid tussen huis, tuin en park

maakt de buitenplaatsen juist tot bijzonder cultureel erfgoed', legt hij uit. 'Hieraan werd door de eerste eigenaren die in de stad woonden veel belang gehecht. Buitenplaatscultuur was aanvankelijk een soort uitbreiding van het stedelijk territorium.'

### PROJECTONTWIKKELAARS

Kuipers benoeming tot hoogleraar valt samen met het themajaar rond de historische buitenplaatsen. Met dit

themajaar wil de Stichting Themajaar Historische Buitenplaatsen 2012 het maatschappelijk belang benadrukken en meer mensen interesseren voor de (opengestelde) buitenplaatsen. Een aantal ervan wordt in het bestaan bedreigd; het onderhoud is door de particuliere eigenaren niet meer op te brengen. Een probleem dat zich in de afgelopen eeuwen vaker heeft voorgedaan. Kuiper legt uit dat Nederland sinds

de 16e eeuw duizenden buitenplaatsen heeft gekend. Een kleine zeshonderd zijn er nog over, met een diversiteit aan stijlen. 'Er zijn grote verschillen tussen bijvoorbeeld de states in Friesland, de borgen in Groningen en de huizen van de regenten en kooplieden rond Amsterdam en Utrecht. En in Gelderland zijn er veel meer kastelen te zien.' In bepaalde regio's was de aankoop van geschikte gronden voor de aanleg van buitenplaatsen een belegging, zoals in de Vechtstreek. Daar traden rijke Amsterdammers op als de projectontwikkelaars van hun tijd.

### OVEREENKOMSTEN

In de huidige tijd lijkt er, aldus Kuiper, sprake van een hang naar nostalgie, waarbij het bezit van een buitenplaats meer dan ooit wordt gewaardeerd. Volgens de hoogleraar zijn er zeker overeenkomsten tussen de huidige eigenaren en de oorspronkelijke bewoners. 'Ook die laatsten keken bijvoorbeeld kritisch naar de uitgaven. Buitenplaatsen zijn dan ook vaak relatief eenvoudig ingericht. Bij sommige families was het gebruikelijk om de huisraad in de zomer per trekschuit vanuit

het grachtenpand naar de buitenplaats te vershippen, en later weer terug. Verwacht dan ook geen vergulde kranen binnen. Het beschikbare geld werd vooral geïnvesteerd in de buitenkant van het huis en vooral de tuin.'

Voor een overzicht van de (geregistreerde) historische buitenplaatsen in Nederland kijk op: [www.buitenplaatsen2012.nl](http://www.buitenplaatsen2012.nl).

## Gespecialiseerde verzekering behoedt voor financieel risico

'Wij merken dat eigenaren het bezit van hun buitenplaats koesteren, maar dat veel van hen toch slecht verzekerd zijn', zegt Geert Offergelt, hoofd Private Insurance van ABN AMRO MeesPierson. Soms is het pand al lang in de familie en is de polis jaren geleden afgesloten. 'Een risico', benadrukt Offergelt. 'De buitenplaats vertegenwoordigt immers een belangrijk deel van het vermogen van de eigenaar.' Zeker bij een gewone huis-tuin-en-

keukenpolis dreigt onderverzekering. 'Verzekeraars hebben vaak een gestandaardiseerde manier – per kuub – om de herbouwwaarde te meten en soms noemt de polis zelfs geen verzekerd bedrag.' De herbouwwaarde kan bovendien veel hoger zijn dan de dekking van de verzekering – ook als het verzekerde bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd. De bouwkosten voor herstel van historische landgoederen zijn de afgelopen

jaren harder gestegen dan de index, door de schaarste van ambachtlieden en de prijsstijging van materialen. Een gewone opstalverzekering houdt bovendien vaak geen rekening met specifieke kenmerken van historische panden, zoals een antieke spiegel die onderdeel uitmaakt van de schouw. Offergelt legt uit dat een verzekering van een gespecialiseerde verzekeraar de mogelijkheid biedt om specialisten in te schakelen. 'Bijvoorbeeld voor

deskundige reparatie van een Middel-eeuwse goblin of een parketvloer na waterschade.' Kennis van zaken behoedt eigenaren ook voor de mogelijke gevolgen van de zogeheten vorkclausule. 'Die wordt nog weleens gebruikt om de premie van de verzekering te drukken.' Bij deze verzekeringsvorm wordt niet de werkelijke herbouwwaarde van het pand verzekerd, maar een veel lager bedrag dat voldoende is om gedeelte-

lijke schade te repareren. Onder de Monumentenwet heeft een opstal op een buitenplaats geen waarde meer als het historisch materiaal volledig verloren is gegaan. De eigenaar blijft door zo'n clausule echter achter met een groot verlies na schade, weet Offergelt. 'Gaat een pand met een waarde van een miljoen euro en een vorkbedrag van 600.000 euro verloren, dan lijdt de eigenaar simpel gesteld 400.000 euro vermogensverlies. Wij waarschuwen klanten dan ook altijd voor dit soort verkeerde zuinigheid.'