

TAXATIE VAN LANDGOEDEREN VOLGENS DE NATUURSCHOONWET

door A. F. KUHN.

De Natuurschoonwet 1928 zegt in art. 4 e.v. dat de waarde van een landgoed in bepaalde gevallen bij de belastingaangifte mag worden gesteld op „de verkoopwaarde, die daaraan zou moeten worden toegekend, indien op die goederen de last rustte om die gedurende een tijdvak van 25 jaren als zoodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen dan volgens de regels van normaal boschbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is”.¹⁾

De eigenaar of diens gemachtigde die een zoodanige aangifte heeft te doen, komt daarbij voor een moeilijk geval te staan. Bij een taxatie toch, dient men het te taxeeren object te vergelijken met andere, zooveel mogelijk overeenkomstige, objecten waarvan de verkoopwaarde bekend is doordat ze onlangs in publieke veiling, of bij onderhandschen verkoop onder normale omstandigheden, verkocht zijn. Tot nu toe zijn, voor zoover mij bekend, geen landgoederen waarop een servituut als in de Natuurschoonwet bedoeld rust, op die wijze verkocht en het is ook niet waarschijnlijk dat dergelijke verkoopen vaak zullen plaats vinden. De taxateur die een gemotiveerde schatting van een „landgoed Nsw.” heeft te doen, zal dus moeten zoeken naar een omweg om, gebruik makende van zijn kennis over de verkoopwaarde van „gewone landgoederen” te komen tot een schatting van datzelfde landgoed, maar dan onder een verplichting als bedoeld in de Natuurschoonwet.

Deze kwestie heeft tot nu toe in onze twee Boschbouw-tijdschriften weinig belangstelling getrokken; ik vind alleen in het Tijdschrift der Ned. Heide Mij. van 1 Oct. 1931 bij het verslag der Algemeene Vergadering eenige opmerkingen van drie heeren over de factoren die bij de waarde-bepaling een rol spelen, terwijl één dezer sprekers (Mr. Dr. Jordens) in het nummer van November 1931 van het zelfde tijdschrift nog eens op de zaak is teruggekomen. In dit artikel betoogt schr. dat z.i. de taxateur wel degelijk moet redeneeren: „Welke zal bij openbaren verkoop de waarde zijn, waarvoor het goed „met de clause” kan worden verkocht?” Hij wenscht dat daarbij ook rekening worde gehouden met het verloop van de houtprijzen, de werkloonen

¹⁾ Men noemt dit veelal de „bestemmingswaarde”, welke benaming in de Wet geen steun vindt; deze spreekt steeds over „verkoopswaarde”.

enz. Ik kom op deze opvatting straks terug en wil nu eerst nog enkele redeneeringen, die van andere zijde worden voorgesteld, resumeeren.

In het Weekblad voor Privaatrecht, Notarisambt en Registratie van 26 Sept. 1931 betoogt J. Klein dat men bij een landgoed dat geheel of ten deele bouwterreinwaarde heeft, dient uit te gaan van de waarde, die dat terrein over 25 jaar heeft en van dit bedrag de oogenblikkelijke (verdisconteerde) waarde moet nemen! Schr. wijst er verder op dat bij een klein landgoed dat alleen „als zoodanig” verkoopbaar is, de bestemmingswaarde slechts weinig lager is dan de verkoopswaarde en verzet zich tegen een methode die door sommige taxateurs gevolgd wordt en waarbij de verkoopwaarde Nsw. wordt gevonden door van de normale verkoopwaarde af te trekken het gekapitaliseerde verschil over 25 jaar tusschen 4 % van de normale verkoopswaarde en de jaarlijksche opbrengst. Schr. is van meening dat bij deze methode de waardeestijging van het opgaande hout wordt verwaarloosd en heeft nog andere bezwaren die mij niet geheel duidelijk zijn.

De voorgestelde wijze van taxatie (dus verdisconteerung van de waarde die het terrein over 25 jaar zal hebben) wordt besproken in een artikel van H. W. Michel in hetzelfde tijdschrift d.d. 2 April 1932. Deze schr. betoogt dat een schatter alleen rekenen kan met de feiten en omstandigheden, bekend ten tijde der schatting c.q. het oogenblik naar hetwelk geschat moet worden. Hij wijst er verder op dat bij een landgoed dat veel zwaar hout draagt, het grootste deel van dit hout „geblokkeerd” wordt (doordat niet meer dan „normaal” mag worden gekapt) en de waarde van het hout dus ook zeer wordt gedrukt. Hij stelt ten slotte voor de reeds genoemde wiskundig berekende reductie te corrigeren en van de normale waarde af te trekken: het gekapitaliseerde verschil tusschen normaal rendement van het landgoed en dat volgens exploitatie conform de Natuurschoonwet. Hij krijgt dan deze formule:

$$X = S - (a - b) \frac{1, op^{n-1}}{o, op}, \text{ waarin}$$

S. is de normale schatting; a de jaarlijksche opbrengst bij normale exploitatie en b die volgens de Nsw., p is de normale rentevoet voor landgoederen (volgens schr. $3\frac{1}{2}$

à 4 %); n = 25. Met den factor $\frac{1, op^{n-1}}{o, op}$ bedoelt schr. de kapitaliseeringsfactor voor een tijdelijke jaarlijksche rente.

Schr. dringt er op aan dat deze formule, of eventueel een betere, in de Wet worde opgenomen.

Een volgend artikel over dit onderwerp vindt men in het

Weekblad der Directe Belastingen, Invoerrechten en Accijnzen van 28 Mei 1932, van de hand van den heer W. G. D o u m a. Schr. wijst er op dat de waarde volgens Nsw. heel wat anders is dan de „bestemmingswaarde”; het feit dat het servituut slechts voor 25 jaar zou gevestigd worden brengt mede dat de waarde *nu* beïnvloed wordt door het feit dat over 25 jaar de eigenaar weer „vrij” is. Schr. meent nu dat de waarde in den zin der Nsw. niet anders te benaderen is dan door eerst even den factor, gelegen in de onbeperkte beschikking over 25 jaar, uit te schakelen. Hij wil dus eerst zoeken naar de waarde die het landgoed heeft voor iemand die daarover de door de Nsw. beperkte beschikking heeft en veronderstellen dat die beperking blijvend is. Om nu *deze* waarde te vinden, wil schr. het landgoed dat b.v. bouwterreinmogelijkheden heeft, eerst vergelijken met een soortgelijk landgoed dat verder van de bevolkingscentra is gelegen en dus alleen een gewone waarde als landgoed heeft (bestemmingswaarde in den zin der Nsw.). De verkoopswaarde Nsw. vindt men nu door de mogelijkheid het terrein over 25 jaar naar zijn volle waarde te realiseeren, in rekening te brengen. Z.i. mag daarbij niet gespeculeerd worden op waardeveranderingen binnen die periode; de verkoopswaarde over 25 jaar moet men aannemen gelijk te zijn aan de tegenwoordige verkoopswaarde (waarin toch reeds de voor ieder tastbare toekomstmogelijkheden tot uitdrukking zijn gekomen. K.).

Hij wil dus de bestemmingswaarde in den zin der Nsw. vermeerderen met een bedrag dat gelijk is aan de met 25 jaar verdisconteerde waarde van het verschil tusschen die bestemmingswaarde *nu* en de verkoopswaarde *nu*. Ter verduidelijking geeft hij dit voorbeeld: Verkoopswaarde f 850.000; bestemmingswaarde f 450.000.

$$\begin{aligned} \text{Waarde Nsw.} &= f 450.000 + f 400.000 \frac{1}{.104^{25}} \\ &= f 450.000 + f 400.000 \times 0,375 = f 600.000. \end{aligned}$$

Als laatste artikel zij nog vermeld een korte bespiegeling in de „Mededeelingen” van het Dagelijksch Bestuur der Vereeniging „Het Grondbezit” (Oct. 1931), waarin de wenschelijkheid wordt uitgesproken dat bij de uitvoering der wet worde voorgeschreven de waarde volgens de Nsw. vast te stellen als „opbrengstwaarde” dus de gekapitaliseerde jaarlijksche opbrengst, en wel naar 4 %.

Men ziet, er is keus te over bij het zoeken van een methode voor de vaststelling van de „waarde in den zin der Nsw.”. Het ligt niet op mijn weg ze stuk voor stuk uitvoerig te bespreken, doch in het kort zou ik het volgende willen opmerken:

De methode van Mr. Dr. H. W. J o r d e n s gaat uit van

het juiste standpunt, doch de moeilijkheid is juist dat het niet *mogelijk* is op die wijze te taxeerén, daar het geval van een verkoop met een dergelijk servituut zich, practisch gesproken, nooit voordoet! Men bedenke hierbij dat de plaatsing onder de Nsw. ten allen tijde op verzoek van den eigenaar een einde kan nemen, zoodat het verkoopen „met de clause” niet voorkomt!

De methode van den heer Klein lijkt mij te fiscaal. Ze gaat uit van het idee dat de betrokken eigenaar zich voor 25 jaar bindt en dan aan 't verkoopen gaat en neemt in de berekening het uiterst onzekere element van de toekomstige waarde op.

Deze opvatting over de periode van 25 jaar meen ik trouwens ook in de andere artikelen wel eens te voelen. Die periode is echter niet een tijdperk, waarvoor a.h.w. een overeenkomst is aangegaan. Ze is niet meer dan een hulpmiddel bij de berekening.¹⁾ Die 25 jaar blijft altijd even veel; een landgoed dat in 1930 onder de Nsw. is gebracht, is in 1932 niet te beschouwen als een landgoed met een servituut van 23 jaar; neen, zoolang als het een „landgoed Nsw.” is, is het te beschouwen als een terrein dat de nog komende 25 jaar een landgoed blijft.

De methode Michel zal velen aantrekkelijker voorkomen. Het is m.i. echter niet juist „normaal rendement” van een landgoed te stellen tegenover „rendement bij exploitatie volgens de Nsw.”. De Nsw. beïnvloedt een landgoed niet in abnormalen zin, beide begrippen dekken integendeel elkander. Voorts is bij de kapitaliseering genomen de eindwaarde (Nachwert), terwijl de beginwaarde (Vorwert) genomen had moeten worden; de formule zou dan zijn:

$$X = S - (a - b) \frac{1, \text{ op }^{n-1}}{1, \text{ op }^n \times o, \text{ op}}$$

Tegen de methode Douma zijn m.i. twee bezwaren in te brengen. Ten eerste dit: van een landgoed, waarbij alle bouwterreinkwesties uitgesloten zijn en ook de houtwaarde niet zoo hoog is dat slooping van den opstand uit financieel oogpunt wenschelijk is, kan men nog niet zeggen dat de verkoopwaarde ongeveer gelijk is aan de waarde Nsw. Immers het element dat het landgoed „als zoodanig”, dus ook in nagenoeg denzelfden omvang in stand moet worden gehouden, maakt dat het slechts door een zeer beperkt aantal personen gekocht kan worden. Wil men een dergelijk terrein zoo duur mogelijk verkoopen, dan moet de mogelijkheid van parcellering blijven bestaan (zie opmerking van Mr. J. F. Baron van Haersolte volgens verslag Al-

¹⁾ Alleen indien op grond der Nsw. een verlaagd successierecht is betaald, zou men van een overeenkomst voor een bepaalde periode kunnen spreken.

gemeene Vergadering Ned. Heide Mij. in Tijdschrift N.H.M., 1 October 1931). Het is dus niet mogelijk op deze wijze de „gewone bestemmingswaarde” en evenmin de „bestemmingswaarde in den zin der Nsw.” vast te stellen.

Het tweede bezwaar is m.i. dat deze grondslag voor de berekening alleen kan worden aanvaard als men perse voornemens is het terrein te eeniger tijd te verkavelen.

De opmerking in de „Mededeelingen” van „Het Grondbezit” steunt niet op de Wet, maar ook niet op de praktijk. Het is niet de gewoonte dergelijke terreinen te taxeeren uitsluitend naar hunne opbrengst.

Geen der schrijvers, die overigens in tegenstelling met ondergeteekende, in fiscale aangelegenheden ongetwijfeld deskundig zullen zijn, heeft m.i. de zaak voldoende bezien van het standpunt van een aspirant-landgoedbezitter die voor de overweging zou staan: Ik wil een zeker landgoed kopen; het is mijne bedoeling dit als „landgoed” te behandelen doch ik moet bij den aankoop natuurlijk betalen naar de mogelijkheden die het terrein voor een willekeurigen eigenaar zou hebben (bouwterrein, kap van de oude boomen). Nu gaat de verkoper mij den eisch stellen dat ik het terrein minstens 25 jaar als zoodanig in stand moet houden. Ik ben bereid dit servituut te aanvaarden mits bij de vaststelling van den koopprijs daarmede rekening worde gehouden. Ik beschouw n.l. mijn landgoed wel als een genoeg en maar moet tevens de mogelijkheid onder de oogen zien dat het mij te eeniger tijd wel eens niet meer zou kunnen convenieeren tevreden te zijn met het uiterst lage rendement dat een landgoed geeft; in dat geval ben ik gedwongen het geld dat in het landgoed vastzit, op meer rendabele wijze te beleggen.

Wanneer ik voor minstens 25 jaar de mogelijkheid voor mijn geld een normale belegging te zoeken, opgeef, moet in een verlaging van den koopprijs een compensatie worden gevonden voor de rentederving (normale-rente minus landgoedrente) die ik vrijwillig op mij neem.¹⁾ De koopsom

¹⁾ Deze opvatting sluit aan bij een aanschrijving van den Minister van Financiën, d.d. 19 November 1928, waarin men leest:

„De schatting der landgoederen ingevolge de Natuurschoonwet 1928 moet ten doel hebben een prijs vast te stellen, waarvoor het landgoed zou kunnen worden overgedaan aan een koper die de bedoeling heeft het ten minste 25 jaar in stand te houden en niet meer opgaand hout te vellen dan volgens de regels van normaal boschbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is.

Een der belangrijkste factoren welke bij de schatting in aanmerking dienen te komen is de lage rentabiliteit die vele landgoederen — ook als zij op deskundige wijze worden beheerd — bezitten. Het verschil tusschen rente, welke het landgoed bij deugdelijke exploitatie als zoodanig kan afwerpen, en de rente welke verwacht mag worden van vaste

moet dus worden verminderd met de verdisconteerde waarde der rentederving gedurende 25 jaar.

In formule-vorm wordt dit :

$$W_{NSW} = W_v - (a - b) \frac{W_v}{100} \left(\frac{1,0a^n - 1}{1,0a^n \times 0,0a} \right)$$

$$= W_v \left(1 - \frac{a - b}{100} \frac{1,0a^n - 1}{1,0a^n \times 0,0a} \right)$$

waarin W_v de normale verkoopwaarde voorstelt, a de algemeene rentevoet voor prima beleggingen, b de rente die van het landgoed wordt gemaakt terwijl n steeds 25 is.

De formule lijkt ingewikkeld doch is het geenszins wanneer men bedenkt dat de kapitaliseeringsfactor in iedere rentetafel is te vinden.

Voorbeeld. Verkoopwaarde f 100.000. Algemeene rentevoet 4 % ; rente v. h. landgoed 1 %.

De factor is dan 15.6221 en

$$W_{NSW} = 100.000 \left(1 - \frac{3}{100} \times 15,6221 \right) = f 53140.-$$

Wij komen hiermede terug op de methode die reeds door den heer Klein werd genoemd als gevolgd door sommige taxateurs (z.g. rentabiliteitsmethode) terwijl ze ook werd aangehaald in het artikel van den heer Douma, die weet, dat een belastingconsulent die zich veel op het gebied der Nsw. beweegt, ze volgt.

Het betreft in het rente-percentage in de formule heft m.i. vóór, dat bij landgoederen, die geen behoorlijke administratie hebben, gewerkt kan worden met het gemiddelde rente-percentage van landgoederen in een bepaalde streek.

Alle persoonlijke elementen moeten bij de vaststelling van het rendement buiten rekening blijven (luxe-tuinen om het huis ; aanhouden van onvolwaardige arbeidskrachten) of als winstpost gewaardeerd worden (jacht, fruit, groenten enz.). Met de baten uit exploitatie van opgaand bosch moet, in tegenstelling met de Inkomstenbelasting, wél rekening worden gehouden. De bepaling der Nsw. geven daarbij de waarborg dat geen abnormale vellingen voorkomen en dus

goederen in het algemeen, zal door een gegadigde bij de vaststelling van den voor het landgoed te besteden prijs in aanmerking worden worden en ook bij de schatting zal er derhalve ernstig rekening mede moeten worden gehouden.

Deze rentabiliteitsfactor geeft echter niet uitsluitend den doorslag bij de bepaling van den prijs, welke aannemelijk is als grondslag voor het verkrijgen van overeenstemming op den aangegeven voet met de tot het landgoed gerechtigden. Zoo zal onder meer ook in aanmerking genomen moeten worden dat de aard van het bezit het genoeg nemen met een zéér lagen rentevoet wettigt.

niet een verzilvering van kapitaal als opbrengst wordt verantwoord.

Zou een landgoed overwegend een boschbedrijf zijn, dan dient uit de administratie te blijken in hoeverre de aanwas der jonge bosschen de kap in de oudere compenseert, m.a.w. of voor die aanwas wat moet worden bijgeteld. Bij gebrek aan cijfers zou met opbrengsttafels gewerkt moeten worden.

De „normale rente” moet gesteld worden op hoogstens de rente die de zeer veilige beleggingen in den loop der jaren geven; ze kan daar zelfs iets onder blijven daar een landgoed een aangenaam bezit is en men dus met een rente die iets lager is, nog genoegen kan nemen. Men komt m.i. zoo op hoogstens 4%.

De „normale verkoopwaarde” en de „landgoedrente” zullen periodiek herzien moeten worden al dienen hierbij uit den aard der zaak niet de jaarlijksche schommelingen te worden gevolgd.

Bij stijging van de verkoopwaarde (en gelijkblijvende netto-opbrengst) verandert de waarde-Nsw. niet in dezelfde mate aangezien de landgoed-rente in dat geval daalt; deze factoren werken elkander in de formule tegen.

Levert de exploitatie van het landgoed geen batig slot, dan stelt men de landgoedrente op 0; het invoeren van „negatieve rendementen” is m.i. onlogisch.

UIT DE DAGBLADEN.

NIEUW GEZICHTSPUNT.

Een van onze dagbladen bericht:
 „Men heeft kortgeleden ter hoogte van ongeveer drie honderd meter brandende cigarettens uit een vliegtuig geworpen. Van zes cigarettens kwamen er drie nog brandende op de aarde neer.”
 Voorwaar een nieuw gezichtspunt voor onze boschbrand bestrijders.

TWEEDE KAMER.

Vergadering van 13 December 1932.

Op een aandrang van den heer Ebels (V.D.) om aan het subsidie aan de Vereeniging tot behoud van natuurmonumenten, waardoor deze vereeniging den aankoop der Onzalige Bosschen gemakkelijker wordt gemaakt, de voorwaarden te verbinden van toezicht van Staatswege, antwoordt de Minister dat de Vereeniging voortreffelijk werk doet maar tevens zooveel zelfrespect heeft dat hij deze voorwaarden niet kan aangaarden. *Zij behandelt de zaak overigens evengoed als b.v. het Staatsboschbeheer zelf.* Bij het subsidie wordt echter de gewone voorwaarde gesteld dat het moet worden besteed ten genoëge van den Minister.