

Overdracht van boerderij of landgoed **bij onze Oosterburen**

Met de afschaffing van het eerstgeboorterecht door Napoleon brak hij niet alleen, volgens plan, de macht van de adel. Hij creëerde ook een probleem dat tot vandaag de dag nog doorloopt: bij vererven van het landgoed of boerderij moet iedere erfgenaam evenveel krijgen.

Mr. Jeroen van
Wassenaer, redacteur
De Landeigenaar



Foto: iStock

Bij een landgoed of boerderij vertegenwoordigt het eigendom veelal een veel grotere waarde dan de opvolger erfrechtelijk toekomt. Dan moet deze delen met mede-erfgenamen ofwel over eigen middelen beschikken om de anderen te compenseren, ofwel een deel van de boel verkopen om de successie naar wens van allen te laten verlopen. Dat laatste is dan het einde van het goed als geheel. Dat was natuurlijk nooit de bedoeling, behalve die van Napoleon: het is het paard achter de wagen. Hoe kun je dat nu doorbreken? Ik noem vijf opties. Legateren per testament is de eerste. Inbreng in een stichting, al dan niet met ANBI- of SBI-status, is de tweede optie. Een andere mogelijkheid is inbreng in een vennootschap, met als specifieke vormen daarvan het familiebedrijf en de NSW-landgoed-BV. Uiteraard is een combinatie van bovenstaande opties mogelijk, met name wanneer sommige zaken een veel grotere waarde kennen dan andere. Zo kan bijvoorbeeld een landgoed in een Landgoed BV ondergebracht worden, kunnen de juwelen en portretten in een stichting en worden de heerlijke rechten gelegateerd.

Tot slot kan – ter vermijding van onderbedeling – een onderscheid aangebracht worden tussen eigendom en zeggenschap, zodat bijvoorbeeld het eigendom bij allen en de besluitmacht/zeggenschap bij één komt, bijvoorbeeld de oudste zoon, of bij enkelen. Met name bij de Landgoed BV en het

familiebedrijf komt dat veel voor. Vaak geschiedt dat door inbreng van de stemgerechtigde aandelen in een stichting administratiekantoor (STAK) tegen uitgifte van certificaten (de dividendgerechtigde aandelen) aan de familieleden/erfgenamen.

Beter geregeld in Duitsland

Maar misschien kunnen we ook leren van onze Oosterburen. Specifiek voor de boer die de met name in bos- en landbouw actieve boerderij aan een der kinderen wil overdragen, is daarvoor in een aantal Noord-Westelijke bondsstaten een wet van toepassing, de zogeheten *Höfe-Ordnung*, die probeert het bovengeschetste probleem te tackelen. Dat lijkt deels gelukt.

Ik vat, veel te kort door de bocht, enkele daarin vervatte regels samen. Een der erfgenamen kan, mits gekwalificeerd, door de erflater worden aangewezen als enige opvolger van het eigendom. Hij moet dan de overbedeling in contanten vergoeden aan de andere erfgenamen. Maar dat kan, als het belang en beheer van het eigendom dat vordert, uitgesteld worden. De waardering van het eigendom wordt daarbij gesteld op slechts 60 procent van de laatste WOZ-waardering minus de erop drukkende schulden. En, omgekeerd, mag vervreemden dan niet zomaar in de eerste twintig jaar na de overname. Het doet allemaal een beetje denken aan de NSW-regels. Maar in deze Duitse wet staat continuïteit voorop, niet zozeer algemeen belang middels openstelling.

Of in Nederland de regel, dat de waarde van het eigendom bij vererven per legaat op 60 procent wordt gemaximeerd, het bij tegenspraak zal houden, is onzeker. Wel kunnen betrokkenen onderling afspreken dat bij uittreden van een der mede-eigenaren de waarde op bijvoorbeeld 60 procent wordt gesteld om uittreding te ontmoedigen.

Waar ons landgoed of boerengood bedreigd wordt, na Napoleon nu weer door belastingheffing en door nog steeds geldende erfregels, is aanpassing daarvan voor dat goed misschien bittere noodzaak. Dat zal de politiek dan moeten oppakken.

Tot dan zult u het zelf moeten opknappen, mogelijk met behulp van de in dit artikel genoemde opties.

Een der erfgenamen kan door de erflater worden aangewezen als enige opvolger