

Huisraad



Tekst | Huub Mombers, Dirk van Veen Fotografie | Huub Mombers, Margot Haasdonk

Fiscale aftrek van monumentenkosten

Bij achterstallig onderhoud of restauratie van een monument kunnen de kosten flink oplopen. Er bestaat voor de particuliere monumentenbezitter 'een doekje voor het bloeden', namelijk de monumentenaftrek in de inkomstenbelasting. Zo betaalt de fiscus mee aan het onderhoud van uw monument. Vaak worden de mogelijkheden niet geheel benut. Voor een optimale aftrek is het van belang dat de gegevens goed worden gepresenteerd in de aangifte.

Algemeen

De aftrek onderhoudskosten is alleen bedoeld voor particulieren die staan ingeschreven in het Rijksmonumentenregister. De regeling geldt dus niet voor gemeentelijke monumenten. Voor deze monumenten bestaan subsidiemogelijkheden. Indien de aftrek zo substantieel is dat het inkomen in box 1 en vervolgens in box 3 en box 2 nihil wordt, kan de resterende aftrek naar volgende jaren worden doorgeschoven.

Afschrijving in uw aangifte over 2011

Ook mag u (in 2011 voor het laatst) een bedrag aan afschrijving op uw monumentenpand als kosten opvoeren. Dit is 15 procent van het eigenwoningforfait. In 2011 is het eigenwoningforfait van een woning tussen de € 75.000 en € 1.000.000 1,35 procent van de WOZ-waarde.

Welke kosten zijn aftrekbaar?

Onderhoudskosten

Zogenaamde huurderslasten, geringe kosten die normaliter door een huurder betaald zouden worden, zijn niet aftrekbaar, tenzij deze opgaan in de totale restauratie. Dit betreft onder meer kosten van binnenschilderwerk, behang, tuinonderhoud.

Wie zelf onderhoudswerkzaamheden heeft verricht, mag alleen de betaalde kosten voor materiaal en materieel aftrekken en niet wat is bespaard door zelf te gaan klussen.

Vaste lasten tot en met 2011 (bijvoorbeeld gemeentelijke OZB-aanslag of premie brandverzekering).

Verbeteringskosten en gemengde kosten: deels aftrekbaar

De kosten van verandering en verbetering zijn in beginsel niet aftrekbaar, zoals een aansluiting op de riolering of het aanleggen van een cv-installatie waar deze voorheen niet aanwezig was. Ook

nieuwbouw van een badkamer of serre is in principe een niet-aftrekbaar verbetering. Als er echter al een badkamer aanwezig was en deze wordt vervangen door een gelijkwaardige, nieuwe (moderne) uitvoering, is aftrek mogelijk voor het gehele bedrag.

Drempel

Aftrekdrempel: voor eigen woningen (box 1) geldt een drempel van 0,80 procent van de WOZ-waarde (peildatum 1-1-2010). Voor tweede woningen en overige woningen geldt een drempel van 4 procent van de WOZ-waarde.

Vaak hebben niet-aftrekbaar verbeteringskosten ook een onderhoudsaspect in zich, namelijk als de oorspronkelijke situatie is vervangen zonder dat er sprake is van een verandering. Dit deel is dan wél aftrekbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval bij aanleg van een cv-installatie ter vervanging van verwarming met gaskachels. In deze situatie kan altijd nog een deel als onderhoud aangemerkt worden, namelijk het bedrag dat betaald zou zijn indien alleen de gaskachelverwarming vernieuwd was. Een dergelijke redenering kan ook gevolgd worden voor dubbel glas en moderne materialen en installaties. Te zien aan de vele rechterlijke uitspraken treden er op dit terrein vaak conflicten op met de Belastingdienst. Uitspraken worden echter meestal in het voordeel van de monumentenbezitter beslist.

Recente ontwikkelingen

Vanaf 2012 wordt de aftrekmogelijkheid beperkt tot 80 procent en vervallen de drempelbedragen. Vanaf 2011 zijn er wellicht ook aftrekmogelijkheden voor monumenten in het buitenland met een soortgelijke status als rijksmonument.

Radicale vernieuwing

Indien een pand als gevolg van het (achterstallige) onderhoud zo sterk wijzigt dat sprake is van radicale vernieuwing zijn de kosten niet aftrekbaar. Dit wordt namelijk niet gezien als instandhouding van een monument. Een ingrijpende restauratie hoeft echter geen radicale vernieuwing te betekenen zolang het aansluit bij de historische bestemming. Het is dus zaak al in de planningfase met fiscale consequenties rekening te houden.

Meer informatie

De informatie op deze pagina is opgesteld door J.C. Suurmond & zn. Belastingadviseurs. Zie ook www.jcsuurmond.nl