

Fiscale aftrek van mo

Belastingvermindering voor bezitters van rijksmonumenten

De monumentenbezitter wordt vaak geconfronteerd met onderhouds- of restauratiekosten die hoger zijn dan bij niet-monumentenpanden. Om hierin tegemoet te komen bestaat in Nederland de fiscale aftrek van monumentenkosten. Door gebruik te maken van deze aftrekpost in de aangifte inkomstenbelasting, kunt u de fiscus laten meebetalen aan het onderhoud van uw monument. In dit artikel wordt ingegaan op de fiscale mogelijkheden om de aftrek maximaal te benutten.

Algemeen De aftrek onderhoudskosten is alleen bedoeld voor particuliere bezitters van monumentenpanden die staan ingeschreven in het Rijksmonumentenregister. De regeling geldt dus niet voor bijvoorbeeld gemeentelijke monumenten. Er is tot en met 2011 een drempel van toepassing gebaseerd op de WOZ-waarde van het monument. 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 doorgeschoven worden.

Welke kosten zijn aftrekbaar Niet alle uitgaven die zijn gedaan voor een monumentenpand zijn ook aftrekbaar. Volgens de Wet Inkomstenbelasting 2001 zijn aftrekbaar de onderhoudskosten betaald in het betreffende jaar om het pand in een redelijke staat van onderhoud te brengen of te houden, zoals dit bij de bouw of latere verandering bestond. Zogenaamde huurderslasten, geringe kosten die normaliter door een huurder betaald zouden worden, zijn niet aftrekbaar, tenzij deze werkzaamheden opgaan in de totale restauratie. Dit betreft onder meer kosten van binnenschilderwerk, behang, tuinonderhoud. Als u zelf onderhoudswerkzaamheden ver-

Van Balverenlaan 10, Leur (Wijchen) Rijksmonument 9315. Bouwhuis (van oorsprong boerderij, verbouwd tot koetshuis van Huis te Leur, nu woonhuis). (foto: Havang(nl), Wikimedia Commons)

numementenkosten

richtte, dan mag u alleen de betaalde kosten voor materiaal en materieel (gereedschap etc.) aftrekken en niet wat u bespaarde door zelf te gaan klussen.

Verbeteringskosten en gemengde kosten De kosten van wezenlijke veranderingen en verbeteringen zijn in beginsel niet aftrekbaar. Nieuwbouw van een badkamer of serre is in principe verbetering. Als er echter al een badkamer aanwezig was en deze wordt vernieuwd door een gelijkwaardige moderne uitvoering is aftrek wel mogelijk. Ook is aftrek deels mogelijk in het geval van aanleg van een c.v.-installatie waar deze voorheen niet aanwezig was, maar verwarming met gaskachels plaatsvond. In deze situatie kan echter nog altijd 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 veel moderne materialen en installaties.

Rechter versus Belastingdienst Op deze manier zijn er veel gevallen te bedenken waar verbetering samen gaat met onderhoud. De Belastingdienst neigt nogal eens tot het standpunt dat het verleden onbelangrijk is en dat reconstructie verbetering is. Het mag duidelijk zijn dat dit nogal eens kan wringen met het uitgangspunt van monumentenbehoud en -restauratie. Gezien het grote aantal rechterlijke uitspraken op dit gebied, zijn er hierover in het verleden vele conflicten geweest. Veel van deze uitspraken zijn van direct belang voor deze problematiek.

Radicale vernieuwing Indien (de bron van inkomen van) een pand als gevolg van het (achterstallige) onderhoud zo sterk wijzigt dat sprake is van radicale vernieuwing zijn de kosten niet aftrekbaar. Dit wordt niet gezien als de instandhouding van een monument. Een ingrijpende restauratie behoeft echter geen radicale vernieuwing te betekenen zolang bij de historische bestemming kan worden aangesloten. Hierover is recent een interessante uitspraak geweest, waarin een oud pakhuis ingrijpend werd gerenoveerd c.q. herbouwd voor bewoning. Slechts de constructie van het pakhuis bleef overeind. De rechter bepaalde, in tegenstelling tot wat de inspecteur stelde, dat er geen sprake is van radicale vernieuwing, maar van geheel aftrekbaar achterstallig onderhoud.

Fiscale complicaties in de praktijk In de praktijk blijkt dat vaak niet optimaal gebruik wordt gemaakt van de fiscale mogelijkheden. Ook in op het eerste gezicht lastige situaties is vaak nog (gedeeltelijke) aftrek wegens monumentenkosten mogelijk. Vooral bij omvangrijke aftrekposten die meestal uitgebreide aandacht van de Belastingdienst krijgen, is een goed onderbouwde toelichting van groot belang. Het is raadzaam reeds in een vroeg stadium, bijvoorbeeld de planningfase, rekening te houden met de fiscale consequenties.

Ingrijpende wetwijzigingen 2012 Per 1 januari 2012 wordt de aftrek onderhoudskosten voor monumentenpanden beperkt. Van de kosten is vanaf 2012 nog maar 80% aftrekbaar. De aftrekbeperking tot 80% geldt voor zowel de eigen woning als tweede woningen of verhuurde panden. Let op: als u vóór 1 januari 2012 onherroepelijke onderhoudsverplichtingen aan bent gegaan voor uw monumentenwoning en de kosten daarvan in 2012 of 2013 aftrekt, zijn die kosten nog steeds volledig aftrekbaar, bij wijze van overgangsregeling.

Tegenover deze beperking vervallen wel weer alle drempels, zodat aftrek voor kleine uitgaven (zoals bijvoorbeeld de dakdekker voor een lekkage) nu sneller mogelijk zal worden. Tot en met 2011 vielen ook vaste lasten (bijv. gemeentelijke OZB aanslag of premie brandverzekering) en afschrijving van de eigen woning onder de aftrek monumentenkosten. Vanaf 2012 zijn deze echter niet meer aftrekbaar. Aangezien deze wijzigingen pas met ingang van 2012 gelden, zijn de oude regels nog wel van toepassing voor de aangifte 2011.

Tot besluit De aftrek monumentenkosten schept nog steeds goede mogelijkheden om als gevolg van de vaak hoge kosten van monumenten belastingteruggave te verkrijgen, afhankelijk van het inkomen tot wel 52% van de uitgaven. Uit de bovenstaande wetwijzigingen en rechterlijke uitspraken blijkt dat voortdurend bijblijven noodzakelijk is om de verkrijging, het bezit en onderhoud van monumentenpanden fiscaal optimaal vorm te geven. Uw monument kost immers al geld genoeg.



Historisch woonhuis aan Kromwegesingel 18 te Oost-Souburg, tijdens restauratie in 2010. (foto: Rene Olsthoorn, Wikimedia Commons)

J.C. Suurmond is eigenaar van J.C. Suurmond & zn. Belastingadviseurs, onder andere gespecialiseerd in de aftrek onderhoudskosten monumentenpanden en al meer dan 25 jaar ervaring op dit gebied. Uitgangspunt is het behartigen van de belangen van de monumentenbezitter en daarmee het behoud van ons monumentenbestand.

Informatie: tel. 0174-244725, www.jcsuurmond.nl, e-mail belastingadvies@jcsuurmond.nl.

