

## Inkomstenbelasting. Aftrek van monumentuitgaven

11 mei 2006/Nr. CPP2005/2575M  
Belastingdienst/Centrum voor proces-  
en productontwikkeling, Sector brieven  
& beleidsbesluiten

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten:  
In dit besluit zijn de standpunten uit eerder uitgebrachte besluiten over de aftrek van monumentuitgaven opgenomen (artikel 6.31 van de Wet IB 2001). In de onderdelen 2, 3 en 4 zijn nieuwe standpunten opgenomen. De onderdelen 3 en 4 bevatten een goedkeuring.

### 1. Voorgaande besluiten

De navolgende (onderdelen van) besluiten zijn geactualiseerd en overgenomen in dit besluit.

- besluit van 21 december 2000, nr. CPP2000/2597M
- besluit van 30 november 2001, nr. CPP2001/3035M, vragen B.6.8.b en B.6.8.c
- besluit van 23 oktober 2003, nr. CPP2003/1853M, vragen 1, 2, 3, 5 en 6

De navolgende (onderdelen van) besluiten zijn achterhaald door wetswijziging of jurisprudentie of bevatten geen beleidsstandpunten die als rechtsvraag kunnen worden aangemerkt maar hebben vooral een voorlichtend karakter. Gelet hierop zijn deze (onderdelen van de) besluiten niet in dit besluit overgenomen. Voor zoveel nodig zijn of worden deze onderdelen geactualiseerd verwerkt in voorlichtingsmateriaal.

- besluit van 30 november 2001, nr. CPP2001/3035M, vraag B.6.8.a
- besluit van 23 oktober 2003, nr. CPP2003/1853M, vragen 4, 7 en 8

#### 1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

BBM: Belastingdienst/Utrecht-Gooi/  
kantoor Amersfoort/Bureau Monumentenpanden  
Brim: Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten  
Monumentenregister: Register, bedoeld in artikel 6 of 7 van de Monumentenwet 1988  
Restauratiefonds: Stichting Nationaal Restauratiefonds in Hoevelaken

### 2. Algemeen

Uitgaven voor monumentpanden zijn aftrekbaar voor panden die zijn ingeschreven in het monumentenregister. Aftrek is dus niet mogelijk voor gemeentelijke monumenten of voor een schip dat staat ingeschreven in de schepenlijst van het Nationaal Register Varende Monumenten. Uitgaven voor monumen-

tenpanden die betrekking hebben op de periode vóór de inschrijving zijn niet aftrekbaar.

Aftrekbaar zijn de uitgaven met betrekking tot het monumentenpand. Uitgaven van niet-monumentale aanhorigheden zijn dus niet aftrekbaar. De uitgaven voor een aanhorigheid zijn wel aftrekbaar als de aanhorigheid zelfstandig is ingeschreven in het monumentenregister. Dit geldt ook als het monumentenpand zelf niet is ingeschreven. In dat geval zijn uiteraard de uitgaven met betrekking tot het pand zelf niet aftrekbaar.

### 3. Huurderlasten

Niet aftrekbaar zijn de zogenoemde huurderslasten, zoals tuinonderhoud, behangen, binnenverf- en witwerk en kleinere reparaties (Hoge Raad, 5 oktober 1988, rolnr. 25 613, BNB 1988/321). Hierna, onder 3.1. en onder 3.2, worden twee uitzonderingen op deze hoofdregel behandeld.

#### 3.1. Kosten van binnenschilderwerk

Kosten van binnenschilderwerk kunnen worden aangemerkt als uitgaven voor monumentpanden voor:

- Schilderwerk dat samenhangt met andere onderhoudswerkzaamheden die tot aftrek leiden, bijvoorbeeld bij lekkages, optrekkend vocht, vervanging van ramen, leidingen.
- Schilderwerk van bijzondere monumentale onderdelen, dat zo arbeidsintensief is dat een huurder de hoge kosten daarvan niet meer voor zijn rekening zal willen nemen.

#### 3.2. Uitgaven voor een monumentale tuin. Goedkeuring

Kosten voor een monumentale tuin zijn uitgaven voor monumentpanden als de tuin als zelfstandige eenheid is genoemd in de monumentale omschrijving en is ingeschreven in het monumentenregister. Voorheen zijn pand en tuin vaak niet als afzonderlijke eenheden genoemd in de monumentale omschrijving. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg is bezig de monumentale omschrijvingen van tuinen aan te passen. Hierdoor kan het voorkomen dat uitgaven zijn gemaakt voor een tuin die nog niet als een zelfstandige eenheid is genoemd en ingeschreven. Aftrek van uitgaven over de periode vóór de inschrijving als zelfstandige eenheid is op zich niet mogelijk. Het is echter redelijk om die uitgaven in bepaalde gevallen toch in aftrek toe te laten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Op het moment waarop de kosten in aftrek worden gebracht is de tuin als zelfstandige eenheid genoemd en is ingeschreven in het monumentenregister.
- In de periode waarover de uitgaven zijn gedaan is de tuin door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangemerkt als monumentaal onderdeel bij een pand dat is ingeschreven in het monumentenregister.

De Belastingdienst kan via de BBM controleren of aan de voorwaarden is voldaan.

#### Ambtshalve vermindering

Op verzoek kan ambtshalve vermindering worden verleend voor de aftrek van uitgaven voor een monumentale tuin. Hierbij gelden de gebruikelijke voorwaarden voor ambtshalve vermindering.

#### 3.3. Drempel bij uitgaven voor een monumentale tuin

Voor de aftrek van tuinkosten geldt een drempel. Zie ook de uitspraak van Hof Amsterdam van 4 juli 2003, nr. 02/6278. De hoogte van de drempel is vooralsnog afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Ik verzoek de Belastingdienst voorkomende gevallen in overleg met het BBM te behandelen. Aan de hand van de ervaringen zal worden beoordeeld of er mogelijk algemene uitgangspunten zijn te formuleren voor de te hanteren drempel.

### 4. Monumenten in box 3. Goedkeuring

Voor monumenten die behoren tot de rendementsgrondslag van box 3 kan monumentkostenaftrek worden verleend. Daarvoor is juridische eigendom vereist. Op 26 januari 2005 heeft het Tweede-Kamerlid Dezentjé Hamming vragen gesteld over monumenten-CV's. In mijn antwoord van 16 februari 2005, nr. DGB 2005/440, heb ik aangegeven te bezien in hoeverre de wettelijke bepalingen leiden tot knelpunten. Voor de heffing van inkomstenbelasting heb ik aan de hand van praktijksituaties geconstateerd dat de eis van volledige juridische eigendom in sommige gevallen tot knelpunten leidt. Naar mijn mening kan ook in bepaalde andere gevallen van een box 3-belegging monumentkostenaftrek worden verleend. Dit betreft vooral juridische eigendomsverhoudingen waarbij het niet mogelijk is dat de eigenaren het volledige juridische eigendom kunnen hebben. Hierbij is te denken aan eigenaren van appartementsrechten of erfpachters. Daarnaast heb ik de gevallen op het oog van reële economische eigendom.

Bij reële economische eigendom kan in dit kader aan de volgende situatie worden gedacht. Een economisch eigenaar heeft dezelfde rechten en verplichtingen ten aanzien van de onroerende zaak als de juridische eigenaar, behalve de juridische eigendom. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor de participanten in een beleggings-CV, waarbij de CV niet de juridische eigendom heeft. Vooruitlopend op wetswijziging keur ik goed dat bovenvermelde gevallen in aanmerking komen voor de toepassing van artikel 6.31 van de Wet IB 2001.

### **5. Aftrek bij een commanditaire vennootschap of maatschap**

Bij een belegging via een besloten en transparante commanditaire vennootschap (CV) geldt het volgende. De CV is de eigenaar van het pand. Door de transparantie van de CV is de commanditaire vennoot voor een bepaald deel eigenaar van het pand. De commanditaire vennoot komt in aanmerking voor aftrek van monumentuitgaven voor het evenredige deel van de kosten. Hij heeft recht op aftrek als de CV de monumentuitgaven heeft betaald én de kosten op hem zijn verhaald.

### **6. Meegekochte onderhoudskosten/verplichtingen**

Onderhoudskosten van monumentenpanden zijn in beginsel aftrekbare monumentuitgaven. Dit wordt niet anders als het monumentenpand wordt gekocht met de bedoeling onderhoud te verrichten. Als de koper het onderhoud niet zelf verricht kan dit leiden tot de vraag of de kosten voor hem aftrekbaar zijn. Kosten die samenhangen met de verwerving van de woning zijn namelijk bronkosten. Bronkosten zijn geen aftrekbare uitgaven voor monumentenpanden. Nadat is vastgesteld dat sprake is van aftrekbare monumentuitgaven (objectief), komt de vraag op, aan wie de aftrekbare kosten kunnen worden toegerekend (subjectief). Deze beoordeling is afhankelijk van de gesloten overeenkomst(en). Onderscheidend criterium is wie in wezen het onderhoud voor zijn rekening neemt. Als de koper de kosten betaalt heeft hij in beginsel recht op aftrek. Zelfs als de verkoper het onderhoud uitvoert of laat uitvoeren, kunnen het kosten voor de koper zijn. Als de verkoper het onderhoud uitvoert of laat uitvoeren en (de kosten met de koopsom van het pand) in rekening brengt bij de koper, heeft de koper echter geen recht op aftrek. De kosten zijn voor de koper dan niet-aftrekbare bronkosten.

### **7. Verhuurd pand**

Als een ander dan de belastingplichtige een genotsrecht heeft op het monumentenpand geldt een aftrekbeperking (artikel 6.31, vijfde lid, van de Wet IB 2001). De aftrekbeperking geldt niet bij

een monumentenpand dat wordt verhuurd tegen een zakelijke vergoeding die wordt voldaan in regelmatig vervallende termijnen. De aftrekbeperking van artikel 6.31, vijfde lid, van de Wet IB 2001, geldt dus alleen voor genotsrechten die niet voldoen aan de criteria van artikel 5.19, vierde lid, van de Wet IB 2001.

### **8. Drempel**

De drempel is een jaarbedrag. Ook als de woning niet het gehele jaar in bezit is, geldt de volledige jaardrempel. Bij fiscale partners worden de uitgaven samengeteld. Vervolgens wordt daarover de drempel toegepast. De drempel wordt berekend over de gezamenlijke waarde. Bij niet-fiscale partners neemt ieder zijn eigen uitgaven. De drempel wordt per persoon berekend over waarde van ieders aandeel in het monumentenpand.

#### *8.1. Drempel bij een tweede woning*

De tweede woning die in belangrijke mate ter beschikking staat wordt gewaardeerd op de WOZ-waarde (artikel 5.20 van de Wet IB 2001) Voor de drempelberekening geldt echter de waarde in het economische verkeer van artikel 5.19 Wet IB 2001 op 1 januari van het desbetreffende jaar (artikel 6.31, eerste lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001).

### **9. Fiscale duidelijkheid vooraf bij restauratie**

Eigenaren van een rijksmonument met plannen voor de restauratie of (groot) onderhoud van hun monument kan vooraf duidelijkheid worden gegeven over de fiscale gevolgen van deze voorgenomen werkzaamheden. De eigenaar moet daarvoor een verzoek doen bij het BBM. Deze regeling heeft alleen betrekking op monumentenpanden en -tuinen die zijn ingeschreven in het monumentenregister. Het BBM stelt de hoogte van de fiscaal aftrekbare kosten (de onderhoudskosten) vast voor de heffing van de inkomsten- en vennootschapsbelasting.

Door de invoering van het Brim kan de vaststelling door het BBM ook niet-fiscale gevolgen hebben. Via het Restauratiefonds kan de eigenaar met een beroep op het Brim een laagrentende lening krijgen voor de fiscale onderhoudskosten. Dit geldt ook als aftrek van monumentuitgaven niet mogelijk is, zoals bij niet-belastingplichtige eigenaren of als fiscaal sprake is van een nieuwe bron van inkomsten. Het BBM stelt dan vast welk deel van de kosten – fictief – als onderhoudskosten zou worden aangemerkt bij aftrek van monumentuitgaven. Deze pro forma vaststelling van deze onderhoudskosten heeft weliswaar fiscaal geen gevolg, maar kan door het

Restauratiefonds wel gebruikt worden voor het verstrekken van een lening krachtens het Brim.

#### *9.1. Aanvraagformulier*

Het aanvraagformulier voor het verzoek is verkrijgbaar bij het BBM (doorkiesnummer 033-4505277) of te downloaden bij [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). Het verzoek moet vergezeld gaan van de voor een juiste beoordeling benodigde gegevens. Op het aanvraagformulier is aangeven welke gegevens voor deze beoordeling noodzakelijk zijn.

#### *9.2. Tijdstip voor indiening van het verzoek*

Het verzoek moet zijn gedaan vóór de aanvang van de eerste werkzaamheden in het kader van de uitvoering van het restauratieplan. Bovendien mag met deze feitelijke uitvoering van het restauratieplan pas worden gestart nadat de situatie ter plekke onderzocht is door een restauratiespecialist van de Belastingdienst, tenzij het BBM schriftelijk heeft medegedeeld dat een dergelijk onderzoek niet zal plaatsvinden.

#### *9.3. Beslissing door het BBM*

Het BBM neemt binnen 10 weken nadat het verzoek compleet is, een beslissing met betrekking tot de fiscale gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden. Indien het BBM niet in staat is binnen de hiervoor genoemde termijn van 10 weken een beslissing te nemen dan wordt de belastingplichtige daarvan schriftelijk in kennis gesteld onder vermelding van de datum waarop de beslissing kan worden verwacht.

Het BBM zal voor de vaststelling van de fiscale gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden eventueel de bevoegde eenheid van de Belastingdienst raadplegen.

#### *9.4. Beslissing namens de Belastingdienst*

Ik heb het BBM gemachtigd om een standpunt in te nemen namens de inspecteur die bevoegd is voor de belastingplichtige. Het standpunt van het BBM is echter alleen bindend als is voldaan aan hiervoor genoemde voorwaarden. Ook mag er geen wijziging optreden in de feiten en omstandigheden die hebben geleid tot de beslissing van het BBM. In andere gevallen kan het BBM in zich daartoe lenende gevallen vooraf nog wel een advies afgeven. Het advies is dan echter niet bindend voor de bevoegde inspecteur.

Het BBM zal de beslissing of het advies schriftelijk aan de betrokken belastingplichtige meedelen. Het BBM stuurt een afschrift van de beslissing of het advies aan de betrokken eenheden van de Belastingdienst. Mits de aanvrager daarin heeft toegestemd, zal het BBM ook een afschrift zenden aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en het Restauratiefonds.

---

De beslissing heeft het karakter van een mededeling en is dus niet een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking. Nadat de beslissing is verwerkt in een (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting kan tegen die aanslag op de gebruikelijke wijze bezwaar of beroep worden aangetekend.

#### **10. Ingetrokken regelingen**

De volgende besluiten zijn ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit.

– 21 december 2000, nr. CPP2000/2597M  
– 30 november 2001, nr. CPP2001/3035M, vragen B.6.8.a, B.6.8.b en B.6.8.c  
– 23 oktober 2003, nr. CPP2003/1853M

#### **11. Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de

dagtekening van het besluit. In afwijking hiervan treedt onderdeel 3.2 in werking met ingang van 1 januari 2001.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

*Den Haag, 11 mei 2006.*

*De Staatssecretaris van Financiën,  
namens deze:  
de Directeur-Generaal Belastingdienst,  
J. Thunnissen.*