

Mulder Schilders Twente

Subsidiemogelijkheden Monumentenzorg voor woonhuizen

Voor een beperkt aantal categorieën rijksmonumenten is een onderhoudssubsidie mogelijk uit het Besluit rijkssubsidiëring onderhoud monumenten, kortweg Brom. Het gaat daarbij om categorieën monumenten die vanuit hun economische functie onrendabel of minder rendabel zijn. Onderhoud aan monumenten die in het bezit zijn van een publiekrechtelijk lichaam, bijvoorbeeld een gemeente, wordt in het kader van deze regeling niet gesubsidieerd.

Ook voor het onderhoud aan woonhuizen kunt u geen subsidie krijgen. Wel kunt u als eigenaar van een woonhuis de onderhoudskosten aan uw rijksmonument meestal van de belasting aftrekken.

AFTREKBARE KOSTEN

U bent particulier eigenaar van een rijksmonument en het pand behoort tot uw privé-vermogen. Als u onderhoud aan uw monumentenpand pleegt komt u in aanmerking voor de speciale 'monumentenaf trek'.

In principe de volgende kosten aftrekbaar:

de kosten van alle onderhoudswerkzaamheden, ongeacht of er 'monumentaal herstel' plaatsvindt; de afschrijving op het pand; de overige eigenaarslasten, zoals de premie opstalverzekering; de (eventuele) erfpachtcanon.

Het wil echter nog niet zeggen dat u ook het hele bedrag van al deze kosten van de belasting af mag trekken. Er zijn nog twee zaken waar u rekening mee moet houden: de eventueel verkregen subsidies en een drempel. In de volgende stappen leest u daar meer over.

'Onderhoud'

De kosten van bouwkundige werkzaamheden zijn alleen aftrekbaar wanneer ze dienen om het pand in stand te houden. Het moet dus gaan om zaken die al in of aan het pand zitten en die aan onderhoud toe zijn. Met andere woorden: "iets zit er, is slecht, en moet gerepareerd, onderhouden of vervangen door iets gelijkwaardigs".

'Verbetering'

Nieuwe toevoegingen zijn geen onderhoud. De kosten van die werkzaamheden zijn in fiscaal opzicht 'kosten van verbetering' en vormen dan een inkomensbesteding en geen aftrekbare kosten. Het terugbrengen van een in de loop der jaren verdwenen element is dus ook niet aftrekbaar, zelfs wanneer het om een monumentaal element gaat.

Aanpassen aan de eisen van deze tijd? De vervanging of reparatie moet van onderdelen of materialen moet zodanig worden uitgevoerd dat de oude staat wordt hersteld. Vaak is het standaarduitvoeringsniveau inmiddels aanzienlijk gestegen. Voor de belastingaftrek mogen de werkzaamheden zo worden uitgevoerd dat de oude staat dan 'bij benadering' wordt hersteld. Kiest u echter voor een duurder en luxer uitvoering dan gebruikelijk, dan is de meerprijs niet aftrekbaar.

Mulder Schilders Twente

‘Huurderslasten’

Bij de aftrekbare onderhoudskosten mag het niet gaan om kosten die iedereen moet maken; zogenaamde gebruikers- of huurderslasten. Dit zijn ten eerste de kosten die verband houden met het gebruik van het pand. Voorbeelden hiervan zijn de kosten van gas, water, elektra en de premie voor de inboedelverzekering. Dit soort kosten is fiscaal niet aftrekbaar.

Ook de kosten die in een normale huurverhoudingen voor de huurder zijn vormen zogeheten gebruikers- of huurderslasten. Deze zijn niet aftrekbaar. Voorbeelden hiervan zijn de kosten van tuinonderhoud, van kleine reparaties, en de kosten van behangen en binnenschilderwerk.

‘Fiscale aftrek en subsidies’

Als u subsidie krijgt voor het onderhoud aan uw pand en het is een éénmalige uitkering, dan is deze onbelast. Subsidie die is toegekend voor werkzaamheden waarvan de kosten fiscaal aftrekbaar zijn, moet u wel op de onderhoudskosten in mindering brengen (salderen). De onderhoudskosten moeten fiscaal immers ‘drukken’. Met andere woorden u moet de kosten daadwerkelijk zelf betalen. De Belastingdienst gaat er altijd van uit dat de subsidies betrekking hebben op onderhouds-werkzaamheden, tenzij u kunt aantonen dat dit niet het geval is. De ervaring leert dat een subsidie altijd gesaldeerd moet worden met de aftrekbare kosten.

Wanneer in het jaar waarin de onderhoudskosten gemaakt worden al vaststaat dat u subsidie zult krijgen en ook hoeveel deze bedraagt, dan moet u deze subsidie direct op de onderhoudskosten in mindering brengen. Het maakt in dat geval niet uit of u de subsidie pas in een later jaar daadwerkelijk ontvangt.

‘ De afschrijving’

Op uw monument kan in principe jaarlijks worden afgeschreven. Het af te schrijven bedrag hoort tot de aftrekbare kosten. Wanneer het monument een woonhuis is, kunt u de hoogte van het afschrijvingsbedrag bepalen aan de hand van de WOZ-waarde.

Eigenwoning waarde(in euro's)	afschrijving 15% van
t/m 12.364	136
t/m 12.500	1,10% van waarde
t/m 25.000	1,40% van waarde
t/m 50.000	1,55% van waarde
t/m 75.000	1,70% van waarde
t/m 975.000	1,90% van waarde
t/m 1.013.636	7.800 + 1,10% van waarde
Daarboven	18.950

Bij aan- of verkoop in de loop van het jaar moet u voor uw belastingaangifte het afschrijvingsbedrag tijdsevenredig verlagen, evenals de eigen woning waarde. Na een ingrijpende restauratie waarbij een nieuwe ‘fiscale bron’ is ontstaan, kunt u niet eerder met afschrijving beginnen dan op het tijdstip waarop u het gerestaureerde monument weer in gebruik heeft genomen.

Let op: In de Wet Inkomstenbelasting 2001 is deze forfaitaire regeling (nog) niet opgenomen. In de toelichting bij het aangiftebiljet verwijst de belastingdienst nog steeds naar de forfaitaire regeling. U kunt er echter ook voor kiezen om zelf een ‘redelijke’ afschrijving vast te stellen. Dat moet u ook doen als de (hoge) huurwaarde in aanmerkelijke mate wordt veroorzaakt door de grote oppervlakte grond die bij het woonhuis hoort, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.

Mulder Schilders Twente

Overige vaste eigenaarslasten

De zogeheten 'vaste eigenaarslasten' behoren ook tot de aftrekbare kosten. Het gaat om alle kosten die u maakt als eigenaar van het pand, behalve de eerder genoemde gebruikers / huurderslasten.

Voorbeeld hiervan zijn:

het eigenaarsdeel van de onroerende-zaak belasting (dus niet het gebruikersdeel van de onroerende-zaak belasting); de premie van de brand- en opstalverzekering (dus niet de inboedelverzekering en/of glasverzekering); polder- en waterschapslasten; erfpachtscanon. Wellicht is het u opgevallen dat in de voorgaande opsomming de rente en de kosten van geldleningen ontbreken. Dit komt doordat deze kostensoort in fiscaal opzicht in feite niets te maken heeft met uw pand als zodanig, maar uitsluitend met de manier waarop u de financiering heeft geregeld. De rente en de kosten van geldlening (dus ook die van een Restauratie-hypotheek) komen in principe steeds voor fiscale aftrek in aanmerking.

De drempel

Evenals de afschrijving wordt de drempel voor uw monumentenaftrek bepaald aan de hand van de 'eigen woningwaarde'.

(in euro's) Eigenwoning waarde Drempel

Eigenwoning waarde(in euro's)	drempel
t/m 12.364	136
t/m 12.500	1,1% van waarde
t/m 25.000	1,1% van waarde
t/m 50.000	1,1% van waarde
t/m 75.000	1,1% van waarde
t/m 975.000	1,1% van waarde
t/m 1.013.636	1,11% van waarde
Daarboven	11.150

NB: Bij aan- of verkoop in de loop van het jaar mag de drempel niet tijdsevenredig worden verlaagd. De drempel is ieder jaar opnieuw van toepassing.

Het totaal van de kosten van onderhoud, afschrijving en vaste eigenaarslasten is aftrekbaar indien en voor zover dit bedrag een bepaalde drempel te boven gaat. Alleen het restant is dus aftrekbaar.

Een voorbeeld:

WOZ waarde woning	300.000
Onderhoudskosten	10.000
Afschrijving 15% x 1,9% x 300.000	855
Vaste eigenaarslasten	1.845+
<hr/>	
Fiscaal aftrekbare kosten	12.700
Drempel 1,1% van 300.000	3.300-/-
<hr/>	
Monumentenaftrek	9.400

Mulder Schilders Twente

‘Drempelstrategie’

Niet alle kosten kunnen worden afgetrokken. De aftrek geldt pas boven een bepaalde drempel. Het kan zinvol zijn om onderhoud ‘op te sparen’, zodat fiscaal aftrekbare kosten de drempel te boven gaan. Uitgangspunt moet natuurlijk wel zijn dat noodzakelijk onderhoud niet uitgesteld mag worden. Daardoor treedt vaak vervolgschade op die - eigenlijk dus onnodige - extra kosten met zich meebrengt. Extra kosten die hoger zijn dan het fiscale voordeel; het middel schiet daarmee het doel voorbij. U moet deze drempelstrategie dus wel met zorg gebruiken en in feite vooruit plannen. Het inspectierapport van de Monumentenwacht geeft op het voorblad een lijstje met werkzaamheden in volgorde van prioriteit. Dat kunt u daar goed bij gebruiken. Door het bundelen van noodzakelijk onderhoud en het te verwachten onderhoud in de naaste toekomst kan zo een aanzienlijke besparing in de kosten worden bereikt. Dat blijkt ook uit het voorbeeld.

Hoe past dit alles nu in uw belastingaangifte?

Voor de inkomstenbelasting zijn er drie soorten belastbaar inkomen. Die zijn ondergebracht in drie zogenoemde boxen:

box 1: belastbaar inkomen uit werk en woning;

box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang;

box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

De monumentenaftrek is los daarvan ondergebracht in een zogeheten ‘persoonsgebonden aftrek’. Die vermindert die uw inkomen op de volgende manier:

Eerst trekt u de algemene aftrekposten af van uw inkomsten in box 1. Daarna trekt u de monumentenaftrek af. Uw inkomen in box 1 mag door de persoonsgebonden aftrek niet negatief worden. Als u uw persoonsgebonden aftrek niet (helemaal) in box 1 kunt aftrekken, trekt u het restant af van het inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Ook dat mag niet negatief worden. Is er dan nog een stuk van de persoonsgebonden aftrek over, dan kunt u dat aftrekken van uw inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2). Als u uw persoonsgebonden aftrek niet (helemaal) kunt aftrekken van de inkomens in box 1, 2 en 3 samen, kunt u de rest van de aftrek meenemen naar het volgende jaar. Op die manier kunt de vaak hoge aftrekpost van een restauratie toch – weliswaar verspreidt over een enkele jaren- terugkrijgen.