



EEN VERBOUWING IS GEEN ONDERHOUD

TON OOSTENRIJK

Afgelopen jaareinde was een periode voor de Groningers. Groninger akten wel te verstaan. Een akte waarbij een onroerende zaak wordt geleverd onder de ontbindende voorwaarde van betaling van de koopsom op een afgesproken moment. Wordt de koopsom op dat moment niet voldaan dan wordt de koop ontbonden. Reden voor al deze Groninger akten was gelegen in het feit dat er voor jaareinde 2009 nog diverse verkopen tot stand kwamen van Rijksmonumenten maar dat de financiering nog niet rond was. Belangrijk voor de overdrachtsbelasting is dat de levering tot stand kwam in 2009 omdat vanaf 1 januari de vrijstelling van overdrachtsbelasting is vervallen. Belangrijk voor de overdrachtsbelasting is dat een ontbinding leidt tot een teruglevering aan de verkoper. Op deze teruglevering is eveneens een vrijstelling van toepassing indien de toestand van voor de levering feitelijk en rechtens wordt hersteld. Opletten dus dat dit ook daadwerkelijk gebeurt. Einde van een tijdperk zullen we maar zeggen.

Wat blijft van de fiscale mogelijkheden voor monumentenpanden is de regeling voor de aftrek van onderhoudskosten. Het moet daarbij wel gaan om rijksmonumenten. Als een monumentenpand dient als eigen woning dan zijn de onderhoudskosten en afschrijvingen aftrekbaar van de inkomstenbelasting in beginsel in box 1 als ze een drempel van 0,75% van de woz-waarde overschrijden. Overigens geldt daar wel bij dat deze kosten niet reeds onder de eigenwoningregeling aftrekbaar zijn, denk aan hypotheekrente. Niet aftrekbaar zijn kosten die verband houden met het gebruik van het pand (o.a. gas, water, elektra). Is het monumentenpand geen eigen woning, het pand niet tot het ondernemingsvermogen van de belastingplichtige gerekend en dus tot het box 3 vermogen wordt gerekend (verhuur of tweede woning) dan zijn onderhoudskosten ook aftrekbaar voor zover deze kosten een drempel van 4% van de waarde waarvoor het pand in box 3 wordt opgenomen te boven gaan. Belangrijk is wel het volgende. Het moet gaan om onderhouds-

kosten. Dit zijn kosten die dienen om het pand in stand te houden (en verval tegen te gaan). Kosten van verandering, vernieuwing of verbetering zijn niet van de belasting aftrekbaar, dit zijn geen onderhoudskosten. Bij verbouwwerkzaamheden kan het evenwel zo zijn dat er kosten worden gemaakt voor onderhoud maar eveneens kosten van verbetering. In dat geval moeten de kosten worden gesplitst in onderhoudskosten en vernieuwingkosten. Deze laatste kosten zijn niet van de belasting aftrekbaar, de eerste categorie dus wel.

Nu kan het zo zijn dat de werkzaamheden zo omvangrijk zijn dat er in feite sprake is van nieuwbouw. Er is sprake van een 'radicale vernieuwing' in fiscale terminologie. Als daarvan sprake is is voor fiscale doeleinden er een nieuwe bron van inkomen ontstaan. De kosten van het tot stand brengen/verwerven van een nieuwe bron van inkomen zijn niet aftrekbaar.

Eind vorig jaar heeft een fiscale rechter dit nog eens bevestigd. In die kwestie werd een fabriek drastisch verbouwd. Tevens werd de bestemming gewijzigd van een fabriek in woningen. De belastingplichtige die de kosten van deze verbouwing in aftrek bracht kreeg het lid op de neus en de inspecteur het gelijk aan zijn zijde. Tsjja, dat is een hard gelag. Zeker als je gerekend hebt op de bijdrage van de fiscus in je budgettering. Het kan raadzaam zijn vooraf, al dan niet in samenspraak met een (belasting)adviseur met de belastingdienst afspraken te maken over de aftrekbaarheid van de onderhoudskosten. Dan weet u van te voren waar u aan toe bent. En kunt u geen overeenstemming bereiken met de belastinginspecteur dan staat de weg naar de belastingrechter nog gewoon open om te pogen uw gelijk te krijgen.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete