

Actuele ontwikkelingen en inzichten Inkomstenbelasting

Igo Duijvestijn

Recent heeft het Ministerie van Financiën c.q. Bureau belastingdienst monumenten (BBM) een - op voortschrijdend inzicht gebaseerde - aanscherping doorgevoerd van de berekening van de aftrek onderhoudskosten betreffende rijksmonumenten Box I eigenwoningregeling, alsook rijksmonumenten box III (verhuur e.d.). Daarnaast pleit de schrijver van dit artikel voor de mogelijkheid om voor NSW-rangschikking in aanmerking te komen in het geval van mede-eigendom via appartementsrecht.

De genoemde aanscherping zit hem met name in de verwerking van de onderhoudskosten van de monumentale tuin. Tot voor kort werd het bedrag dat was besteed aan onderhoudswerkzaamheden aan een als rijksmonument gekwalificeerd park zelfstandig behandeld, in die zin dat de onderhoudskosten, gecorrigeerd met de zogenaamde huurdersdrempel, aftrekbaar waren. Thans is aangegeven dat deze tuinonderhoudskosten een geïntegreerd onderdeel uitmaken van de berekening van het saldo aftrekbare kosten eigenwoning rijksmonument, dan wel verhuurd rijksmonument. Aan de hand van enkele voorbeelden zal ik hierna een en ander voor de box I- en box III-situatie verduidelijken.

De gedachte achter voornoemde aan huurderslasten gerelateerde drempel is, dat de kostenaftrek met name gaat om de meerkosten als gevolg van de rijksmonumentenstatus van de tuin. Met andere woorden: deze drempel is het bedrag dat een huurder van een niet-monumentaal park van gelijke omvang kwijt is aan onderhoudskosten. De staatssecretaris heeft het beleid ter zake van de vaststelling van deze huurdersdrempel gedelegeerd aan BBM te Amersfoort. De berekening van de fiscaal aftrekbare kosten verschilt per box, in beide gevallen evenwel resulterend in een bedrag dat onderdeel uitmaakt van de zogenaamde persoonsgebonden aftrek.

Box I eigenwoningregeling rijksmonument

Voor een woning gesitueerd in een tuin - beide met de status rijksmonument, elk met een eigen monumentennummer - wordt het per saldo in aftrek te brengen bedrag als volgt bepaald.

Voorbeeld I

Stel een woning met een WOZ-waarde van 1 mln.

Vaste lasten p.j.

(dat zijn eigendomgerelateerde kosten);

€ 6.000

Onderhoudskosten opstal €40.000

Aftrek huurderslasten;

bijv. Kosten binnenschilderwerk 5.000

Saldo aftrekbare kosten opstal

35.000

Onderhoudskosten tuin €30.000

BBM norm huurdersdrempel stel 6.000

24.000

Totaal

€65.000

Wettelijke drempel 0,75 (2010) van € 1,0 mln. -/-

7.500

Saldo aftrek eigenwoning rijksmonument

€57.500



Foto: Carel Eijlerskamp

Voorbeeld II

Stel een woning met een WOZ-waarde van 1 mln.

Vaste lasten p.j.

(dat zijn eigendom gerelateerde kosten); € 6.000

Onderhoudskosten tuin € 30.000

BBM norm huurdersdrempel stel 6.000

24.000

Totaal € 30.000

Wettelijke drempel 0,75 (2010) van € 1,0 mln. -/- 7.500

Saldo aftrek eigenwoning rijksmonument € 22.500

NB: Voorheen kon er € 24.000 in aftrek worden gebracht.

Kanttekeningen

Ik wil hier nog enkele kanttekeningen plaatsen.

- Het feit dat de aftrek van vaste lasten de wettelijke drempel grotendeels zal elimineren, betekent dat de aftrek van de tuinkosten maar bescheiden beperkt wordt in een jaar dat er geen onderhoudskosten aan de orde zijn bij de opstal. Bij box III ligt het, zoals hierna nader besproken zal worden, aanzienlijk ongunstiger.
- Opgemerkt zij dat onderdelen die feitelijk tot de eigen woning behoren, maar niet zijn meegenomen in de WOZ-waarde, in principe zelfstandig getaxeerd dienen te worden. Een en ander ter bepaling van de wettelijke drempel voor de kosten die ter zake van dat onderdeel werden gemaakt.
- Indien het gaat om een NSW-gerangschikt object, dan wordt de WOZ-waarde beperkt tot de bestemmingswaarde van de woning met ondergrond (gebouwd eigendom); de waarde van de rest (ongebouwd eigendom) wordt dan namelijk op nihil gesteld.

De Oldenhof, Vollenhove



- Mijn ervaring met door BBM in concrete gevallen bepaalde - aan tuinkosten gerelateerde - huurdersdrempels is, dat deze ergens tussen de € 1.500 en € 15.000 kunnen liggen. Daarbij wordt als uitgangspunt genomen: hoe meer grond hoe hoger de drempel.

Ik ben echter van mening dat er een maximum kan worden gesteld aan het bedrag dat een huurder in de praktijk aan zijn tuin zal besteden, het zelfde geldt voor de huursom die een huurder bereid zal zijn om te betalen voor een woning.

- Voor situaties waar het gaat om een voor het publiek open-gestelde tuin (bijv. NSW) wil ik pleiten voor een aanzienlijke beperking van de huurdersdrempel.

Box III verhuurd rijksmonument

Opnieuw een voorbeeld:

Een woning met tuin (beide onderdelen zijn rijksmonument) met een WOZ-waarde van € 1 mln.

(Sinds 2010 is de WOZ-waarde bepalend voor box III-woningen)

Onderhoudskosten opstal na aftrek van huurderslasten

€ 35.000

Onderhoudskosten tuin stel € 30.000

BBM huurdersdrempel 6.000

€ 24.000

Totaal € 59.000

Wettelijke drempel van 4% van € 1 mln. -/- 40.000

Saldo kostenaftrek € 19.000

Duidelijk moge zijn dat, indien er geen onderhoudskosten aan de opstal zouden hebben plaatsgevonden en er alleen sprake is van tuinonderhoud, er een aftrek ad nihil resteert,

omdat de drempel dan hoger is dan de kostenaf trek. In dat soort gevallen 'verdrinkt' de aftrek onderhoudskosten tuin als het ware in de drempel.

Bovenstaand voorbeeld geeft goed de beperkingen aan van de aftrek van tuinonderhoudskosten in een box III-situatie in de nieuwe situatie. Voorheen resteerde er in laatstgenoemde geval nog een aftrek van € 24.000.

Goedbedoelde faciliteit gefrustreerd

Het niet in aftrek kunnen brengen van de vaste lasten, als ook met name de zeer hoge wettelijke drempel van 4 % van de waarde, frustreert een goedbedoelde faciliteit in ernstige mate. Dit vraagt dan ook een heroverweging ten einde de met deze aftrekfaciliteit bedoelde ondersteuning van de instandhouding van monumentale groene zaken meer tot zijn recht te laten komen.

Het splitsen van een onroerende zaak in woning met ondergrond en de tuin lijkt niet mogelijk, gelet op art 5.19.2 wet IB 2001. Daar staat dat een bezitting die in het economische verkeer als een eenheid gezien pleegt te worden, ook voor de inkomstenbelasting als een eenheid in aanmerking genomen dient te worden.

Tot slot merk ik hier nog op dat toepassing van een huurdersdrempel in het kader van box III niet aan de orde kan zijn. Net als onder de wet IB 1964, speelt er bij de bepaling van de aftrek in het kader van inkomsten uit vermogen nimmer een correctie van onderhoudskosten op grond van huurderslasten. Immers, het is alleen relevant om te bepalen welke kosten kwalificeren als onderhoud en dat deze door de verhuurder worden betaald.

Ik ben derhalve van mening dat er in het kader van box III aftrek onderhoudskosten zowel aan rijksmonumentale opstallen als park/tuinen er geen sprake kan zijn van een huurdersdrempel.

Het toepassen van een huurdersdrempel in geval van de box I eigenwoningregeling was een afgeleide resp. gevolg van de formule die aan de bepaling van het netto huurwaardeforfait ten grondslag ligt.

Al met al een teleurstellende ontwikkeling voor een toch zo belangrijke zaak als de instandhouding van monumentaal groen. Waarom niet in plaats van "leuker kunnen we het niet maken, wel makkelijker" kiezen voor "net zo makkelijk kunnen we het een beetje leuker maken."

**Liever kiezen voor
"net zo makkelijk kunnen we het
een beetje leuker maken"**

NSW en VVE

Sinds de invoering van de wetwijzigingen per 1 juni 2007 - weet u nog wel: m.n. ingrijpende wijzigingen van de rangschikkingscriteria - neemt de belastingdienst het standpunt in dat een appartementsrecht geen titel is die in aanmerking komt voor rangschikking. Dit standpunt komt erop neer dat het gebouw/de opstallen niet in de rangschikking kunnen worden meegenomen in geval van mede-eigendom van een onroerende zaak dat middels een VVE (vereniging van eigenaren) resp. splitsing in appartementsrechten gestructureerd is. Tot voornoemde datum werd dat wel gedaan op basis van een tot dan gevoerd gedoogbeleid. De genoemde wetwijzi-



Boerenhofstede Langbroek

gingen worden echter ten onrechte als argument gebruikt om achter het tot dan gevoerde beleid een punt te zetten, het begrip appartementsrecht is daarbij namelijk niet aan de orde gesteld.

Hierna bespreek ik het fenomeen appartementsrecht en kom tot de conclusie dat deze situatie in principe immer voor rangschikking in aanmerking kan komen, derhalve dus ook na 1 juni 2007.

Appartementsrecht

Voor een goed begrip van deze nogal technische materie, moge het volgende ter toelichting dienen.

Gegeven is, dat een als landgoed kwalificerende onroerende zaak (gronden met een opstal) die in mede-eigendom gehouden wordt, tot op de dag van vandaag gerangschikt kan worden. Met andere woorden, het feit dat het eigendom van een onroerende zaak over meerdere personen verdeeld is, verhindert een rangschikking niet, mits alle mede-eigenaren het rangschikkingsverzoek onderschrijven.

Om de juridische handicaps aan de titel mede-eigendom te beperken, is de titel appartementsrecht bedacht, waardoor m.n. de verhandelbaarheid van dit bezit aanzienlijk verbeterd werd. Het appartementsrecht staat voor het hebben van een, middels splitsing van een onroerende zaak in appartementsrechten, belang resp. aandeel in genoemde zaak. Een appartementsgerechtigde is derhalve een meer gestructureerde mede-eigenaar van de gehele onroerende zaak, met het unieke gebruiksrecht van een bepaalde wooneenheid. Met andere woorden: in casu is er in feite sprake van mede-eigendom en zoals hiervoor gezegd, mede-eigendom kon immer worden gerangschikt.

Wanneer alle mede-eigenaren van een - middels een VVE gestructureerd in mede-eigendom gehouden - onroerende zaak de rangschikking van hun landgoed aanvragen en het landgoed voldoet verder aan de rangschikkingsvoorwaarden, dan kan de NSW-status dus zonder problemen worden verleend.

Hoop

Ik spreek hier de hoop uit dat bij de eerstvolgende update van het NSW-besluit over deze materie een nader en meer positief standpunt zal worden ingenomen. Dan zullen landgoederen waarvan het eigendom in appartementsrechten gesplitst werd weer als vanouds volledig onder de bescherming van de NSW kunnen vallen.

Dat zou een goede zaak zijn, want het mag toch niet uitmaken of het bij de instandhouding van een landgoed gaat om mede-eigendom, dan wel middels splitsing in appartementsrechten gestructureerd mede-eigendom.

Ik wens de schrijvers van de update van het NSW-besluit dan ook veel inspiratie toe.