



## Als u werkzaamheden aan uw rijksmonumentenpand gaat verrichten

**Bent u eigenaar van een rijksmonumentenpand en bent u van plan werkzaamheden aan uw pand te verrichten? Dan kunt u een deel van de kosten misschien aftrekken. In deze folder leest u welke kosten dat zijn, welke voorwaarden hiervoor gelden en hoe u ons kunt vragen om vooraf vast te stellen welke kosten aftrekbaar zijn. Ook vindt u hier informatie over de berekening van het totaalbedrag dat u voor uw rijksmonumentenpand mag aftrekken in uw aangifte.**

### 1 Waarom deze folder

Bent u eigenaar van een rijksmonumentenpand en bent u van plan werkzaamheden aan uw pand te verrichten? Dan kunt u een deel van de kosten misschien aftrekken. Voordat u begint met uw werkzaamheden kunt u ons om een verklaring vragen waarin staat welke kosten u mag aftrekken. In hoofdstuk 2 leest u daar meer over. In hoofdstuk 3 vindt u informatie over de voorwaarden die gelden voor aftrek van onderhoudskosten. In hoofdstuk 4 leest u hoe u het totaalbedrag vaststelt dat u voor uw rijksmonumentenpand mag aftrekken.

#### Let op!

*De aftrek geldt alleen voor rijksmonumenten, dus niet voor gemeentelijke of provinciale monumenten of panden die deel uitmaken van een beschermd dorps- of stadsgezicht.*

### 2 Een verklaring van ons voordat u begint

Aan onderhoudswerkzaamheden zijn vaak hoge kosten verbonden. Het is daarom handig dat u, voordat u begint, weet welke kosten aftrekbaar zijn. Als u van plan bent werkzaamheden aan uw rijksmonumentenpand te verrichten, kunt u ons vragen om vooraf vast te stellen welke kosten aftrekbaar zijn. Dit doet u met het formulier *Verzoek vaststelling aftrekbaarheid onderhoudskosten voor rijksmonumentenpand*. U kunt het formulier downloaden van [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) of bestellen bij de BelastingTelefoon: 0800 - 0543.

#### Taxatie

Een taxateur van ons zal in veel gevallen de oude situatie bekijken. Verstuur het verzoek daarom minimaal tien weken voordat u begint met de werkzaamheden.

De taxateur stelt vast welke werkzaamheden vallen onder onderhoud (vervanging en reparatie) en welke onder verbeteringen of veranderingen. Dit is belangrijk omdat u alleen onderhoudskosten kunt aftrekken. U leest hier meer over in hoofdstuk 3.

#### **Restauratieplan**

Voor het verzoek hebt u een zogenoemd restauratieplan nodig. Stuur met het verzoek de volgende bijlagen mee:

- de begroting van de totale kosten, gespecificeerd naar hoeveelheden, arbeidsuren en materialen
- de bouwtekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie
- een uitgebreide omschrijving van de werkzaamheden

#### **Beslissing hoogte aftrek**

Binnen tien weken nadat u uw verzoek hebt ingediend, ontvangt u een beslissing over de hoogte van het bedrag dat u kunt aftrekken. Dit bedrag vult u in op uw aangifte. Wij kunnen achteraf controleren of de restauratie volgens het restauratieplan is uitgevoerd.

#### **Verzoek niet verplicht**

U bent niet verplicht het verzoek om vaststelling van de aftrekbaarheid in te dienen. U kunt ook zelf een berekening maken van de aftrekbare kosten. Dit bedrag vult u in op uw aangifte. U moet dan achteraf aannemelijk kunnen maken voor welke werkzaamheden u kosten aftrekt. Houd daarom een uitgebreid verslag bij van alle werkzaamheden, met daarbij een specificatie van de kosten. Wij raden u aan om ook een fotoreportage te maken van de oude situatie en de uitvoering van de werkzaamheden.

### **3 Welke onderhoudskosten kunt u aftrekken?**

U kunt alleen in redelijkheid gemaakte kosten aftrekken voor het vervangen of repareren van onderdelen van uw rijksmonumentenpand. Het moet gaan om onderhoudskosten waarmee u uw pand in bruikbare staat houdt of herstelt, en u moet voldoen aan de voorwaarden voor de aftrek hiervan.

#### **Voorwaarden aftrek**

Kosten voor een rijksmonumentenpand mag u aftrekken als u aan alle volgende voorwaarden voldoet:

- U was in 2009 de eigenaar van het pand.
- Ook als u een appartementsrecht, recht van erfpacht of recht van opstal of een andere vorm van economische eigendom hebt, kunt u kosten voor een rijksmonumentenpand in aftrek brengen. Dan moet wel de waardeverandering van het rijksmonumentenpand u voor meer dan de helft aangaan.  
Heeft uw economische eigendom betrekking op een deel van het rijksmonumentenpand? Ook dan moet uw aandeel in de waardeverandering meer zijn dan de helft van de waardeverandering van het gehele rijksmonumentenpand.
- Het pand is ingeschreven in het Rijksmonumentenregister.
- U hebt de kosten in 2009 betaald en deze waren hoger dan een bepaald bedrag, de drempel. De kosten boven deze drempel mag u aftrekken. De hoogte van de drempel is afhankelijk van de waarde en het gebruik van het pand.

#### **Aftrekbare kosten**

Voorbeelden van aftrekbare onderhoudskosten zijn:

- reparaties door een elektricien, loodgieter, metselaar, stukadoor en timmerman
- onderhoud of reparatie van een cv-installatie, boiler, geiser, schoorsteen en dergelijke
- buitenschilderwerk
- opstoppen en verdekken van rieten daken

**Niet-afrekbare kosten**

Kosten voor verbeteringen of veranderingen kunt u niet aftrekken.

Niet aftrekbaar zijn bijvoorbeeld:

- de kosten van de meerprijs bij het vervangen van een eenvoudige keuken door een luxe keuken
- de kosten van het opnieuw aanbrengen van een monumentaal element dat in de loop der tijd is verdwenen, zoals een oude schouw of een glas-in-loodraam
- de kosten van werkzaamheden die zo ingrijpend zijn, dat in feite een nieuw pand ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval als een bouwval geschikt wordt gemaakt voor bewoning.
- de kosten van verbouwingen aan het pand, waardoor de aard ervan verandert. Bijvoorbeeld als u een pakhuis geschikt maakt voor bewoning.

**Ook de volgende kosten zijn niet aftrekbaar**

- kosten waarvoor u een schadeverzekeringsvergoeding hebt gekregen of nog gaat krijgen
- financieringskosten voor verkrijging, onderhoud of verbetering van uw woning en de kosten van opstal, erfpacht of beklemming (als u een erfelijk recht hebt op het gebruik van de grond van een ander). Deze kosten kunt u aftrekken als kosten voor uw eigen woning bij de vraag *Aftrekbare rente en financieringskosten eigen woning* en bij de vraag *Periodieke betalingen voor erfpacht, opstal of beklemming i.v.m. uw eigen woning*.
- kosten voor tuinonderhoud, behangen en binnenschilderwerk. Voor kosten voor tuinen die als afzonderlijk monument zijn ingeschreven in het Rijksmonumentenregister, geldt een bijzondere regeling. Bel voor meer informatie de BelastingTelefoon: 0800 - 0543.

**Ontvangen subsidie voor rijksmonumentenpand**

Als u subsidie voor de kosten van uw rijksmonumentenpand kreeg of gaat krijgen, moet u deze subsidie van de onderhoudskosten aftrekken.

Hebt u vóór 2009 kosten afgetrokken waarvoor u in 2009 (een nabetaling van) subsidie hebt gekregen? Dan moet u het bedrag dat in 2009 aan u is betaald, aangeven bij de vraag *Ontvangen bedrag voor uitgaven die bij een eerdere aangifte zijn afgetrokken*. Dit geldt ook als een subsidie op termijn (Sot) is kwijtgescholden die u via het Nationaal Restauratiefonds hebt afgesloten.

**4 Hoe berekent u het bedrag dat u mag aftrekken?**

U moet alle aftrekbare kosten bij elkaar tellen om te kunnen bepalen welk bedrag u in totaal voor uw rijksmonumentenpand mag aftrekken. Dat zijn dus de aftrekbare onderhoudskosten en eventueel ook de vaste eigenaarslasten en afschrijving. Meestal geldt er een drempel. Alleen het bedrag boven de drempel mag u aftrekken.

**Welk bedrag u uiteindelijk mag aftrekken, is afhankelijk van uw situatie**

De hoogte van de drempel en van het bedrag dat u uiteindelijk mag aftrekken, is afhankelijk van uw situatie. Er zijn 3 situaties mogelijk:

- Het rijksmonumentenpand is uw eigen woning en uw hoofdverblijf.
- Het rijksmonumentenpand behoort tot uw bezittingen in box 3.
- Het rijksmonumentenpand behoort tot uw onderneming of werkzaamheid.

**4.1 Het rijksmonumentenpand is uw eigen woning en uw hoofdverblijf**

Als het rijksmonumentenpand uw eigen woning is, telt u de volgende kosten mee:

- het eigenaarsdeel van de gemeentelijke onroerendezaakbelastingen, waterschaps- en polderlasten
- de premie voor uw opstalverzekering (dus niet de inboedelverzekering)
- In redelijkheid gemaakte onderhoudskosten. Dat zijn werkzaamheden bedoeld om het pand in bruikbare staat te houden of te herstellen, waaronder achterstallig onderhoud. Het gaat hier dus niet om een verbetering, zoals een uitbreiding van het pand.

- afschrijving. De afschrijving is 15% van het bruto-eigenwoningforfait. Als het rijksmonumentenpand maar een deel van het jaar uw eigen woning was, moet u de afschrijving naar tijdsgelang berekenen. Wordt het bruto-eigenwoningforfait in aanmerkelijke mate beïnvloed door ongebouwde en gebouwde aanhorigheden? Dan is de afschrijving beperkt tot 15% van het deel van het bruto-eigenwoningforfait dat aan het monumentale gedeelte van de rijksmonumentenwoning is toe te rekenen. In de tabel hierna kunt u zien wat het bruto-eigenwoningforfait voor het berekenen van de afschrijving is.

**Tabel bruto-eigenwoningforfait voor berekening afschrijving**

WOZ-waarde van de woning meer dan	niet meer dan	Forfait
-	€ 12.500	0,75%
€ 12.500	€ 25.000	0,95%
€ 25.000	€ 50.000	1,05%
€ 50.000	€ 75.000	1,15%
€ 75.000	€ 1.000.000	1,30%
Bij een WOZ-waarde van meer dan € 1.000.000 is het forfait € 13.000.		

**Let op!**

*Als u in de loop van het jaar het pand koopt of verkoopt, mag u alleen afschrijven over de maanden dat het pand uw eigen woning is geweest.*

**Drempel**

De hoogte van de drempel is 0,75% van de WOZ-waarde van uw pand met waardepeildatum 1 januari 2008. Alleen het bedrag boven de drempel mag u aftrekken.

**Let op!**

*Ook als u de woning in de loop van 2009 koopt of verkoopt, geldt de volledige drempel.*

Verder is ook de eigenwoningregeling op u van toepassing. Meer informatie hierover vindt u in de folder *Als u een woning koopt*.

**4.2 Het rijksmonumentenpand behoort tot uw bezittingen in box 3**

Als het rijksmonumentenpand een bezitting is in box 3, dan mag u alleen de in redelijkheid gemaakte onderhoudskosten meetellen. Dat zijn kosten gemaakt om het pand in bruikbare staat te houden of te herstellen, waaronder achterstallig onderhoud. Het gaat hier dus niet om een verbetering, zoals een uitbreiding van het pand.

De volgende kosten mag u niet meetellen:

- kosten waarvoor u een schadeverzekeringsvergoeding hebt gekregen of nog gaat krijgen
- rente van schulden voor financiering van de restauratie of voor aankoop van het pand
- kosten voor tuinonderhoud, behangen, binnenschilderwerk. Voor kosten voor tuinen die als afzonderlijk monument zijn ingeschreven in het Rijksmonumentenregister, geldt een bijzondere regeling. Bel voor meer informatie de BelastingTelefoon: 0800 – 0543
- opstalverzekering
- afschrijving
- betalingen van erfpacht, opstal of beklemming (als u een erfelijk recht hebt op het gebruik van de grond van een ander)

**Drempel**

De hoogte van de drempel is 4% van de waarde van uw pand in het economische verkeer op 1 januari 2009. Meestal is dit de verkoopwaarde van het pand op 1 januari 2009. Alleen het bedrag boven de drempel mag u aftrekken.

**Let op!**

*Ook als u de woning in de loop van 2009 koopt of verkoopt, geldt de volledige drempel.*

**4.3 Het rijksmonumentenpand behoort tot uw onderneming of werkzaamheid**

Voert u uw onderneming in uw rijksmonumentenpand of behoort het pand tot een werkzaamheid, dan gelden voor afschrijving dezelfde regels als voor gewone bedrijfspanden. Zie ook het *Handboek Ondernemen* op [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). De onderhoudskosten (min een eventueel subsidiebedrag) kunt u aftrekken van de winst of de opbrengsten uit overige werkzaamheden. U hoeft het aftrekbedrag niet te verminderen met een drempel.

**Let op!**

*Het kan zijn dat de onderhoudskosten erg hoog zijn of dat de werkzaamheden zo ingrijpend zijn, dat een nieuw pand is ontstaan (bijvoorbeeld als u het pand na aankoop geschikt maakt voor uw onderneming). In dat geval kunt u de onderhoudskosten niet aftrekken van de winst of de opbrengsten uit overige werkzaamheden. Deze kosten neemt u samen met de aanschafkosten van uw rijksmonumentenpand op in de balans. Vervolgens kunt u over deze kosten afschrijven. Meer informatie over afschrijving vindt u in het Handboek Ondernemen.*

**5 Hebt u nog vragen?**

Deze folder geeft globale informatie over de gevolgen voor de belasting als u werkzaamheden aan uw rijksmonumentenpand gaat verrichten. Het kan zijn dat u na het lezen hiervan nog vragen hebt.

Folders, brochures en het formulier *Verzoek vaststelling aftrekbaarheid onderhoudskosten voor rijksmonumentenpand* kunt u downloaden van [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) of bestellen bij de BelastingTelefoon: 0800 - 0543, bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 20.00 uur en op vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur.

De beslissing op uw *Verzoek vaststelling aftrekbaarheid onderhoudskosten voor rijksmonumentenpand* wordt afgegeven door:

Belastingdienst/Utrecht-Gooi  
kantoor Amersfoort/Bureau Monumentenpanden  
Postbus 4050  
3800 EB Amersfoort  
Telefoon: (033) 450 52 77  
Internet: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Als uw monument is ingeschreven in het Rijksmonumentenregister en u hebt vragen over subsidies en vergunningen voor restauratie, dan kunt u terecht bij:

Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten  
Postbus 1001  
3700 BA Zeist  
Telefoon: (030) 698 32 11  
E-mail: [info@monumentenzorg.nl](mailto:info@monumentenzorg.nl)  
Internet: [www.monumentenzorg.nl](http://www.monumentenzorg.nl)

Voor informatie over een restauratiehypotheek en een restauratiefondshypotheek kunt u contact opnemen met:

Stichting Nationaal Restauratiefonds  
Postbus 15  
3870 DA Hoevelaken  
Telefoon: (033) 253 94 39  
E-mail: [info@restauratiefonds.nl](mailto:info@restauratiefonds.nl)  
Internet: [www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)

*Dit is een uitgave van:*

Belastingdienst  
februari 2009