

**Aftrek uitgaven monumentenpand bij verbouwing pakhuis tot appartement**  
*Toelichting staatssecretaris van 15 oktober 2012 nr. 2012-5426 op intrekking cassatieberoep in lopende procedure Hoge Raad nr. 2012/04207 n.a.v. uitspraak Hof Den Haag van 24 juli 2012, nr. 2012/04207, jaar 2006*

In 2005 sluiten A en haar echtgenoot een drietal onlosmakelijk met elkaar samenhangende overeenkomsten t.w. een koopovereenkomst t.b.v. de aankoop van een appartementsrecht in een pakhuis, een aannemingsovereenkomst t.b.v. het appartementsrecht en een restauratieovereenkomst t.b.v. de restauratie van hun aandeel in het pakhuis. A heeft in de aangifte IB 2006 € 54 500 als onderhoudskosten in aanmerking genomen. Deze aftrek is niet verleend.

In geschil is of bij de vaststelling A's inkomen uit werk en woning rekening moet worden gehouden met een persoonsgebonden aftrek wegens onderhoudskosten van de eigen woning.

Volgens A moeten de kosten worden aangemerkt als aftrekbare kosten van onderhoud van een rijksmonument. De inspecteur stelt vast dat de drie afgesloten overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en dat de kosten die gemoeid zijn met de restauratieovereenkomst onderdeel vormen van de verwervingskosten van de woning. Subsidiar stelt hij zich op het standpunt dat sprake is van een zo radicale vernieuwing dat in wezen sprake is van nieuwbouw.

Nadat de rechtbank A's beroep gegrond had verklaard, tekent de inspecteur hoger beroep aan.

*Hof*

De uitgaven die zijn gemaakt tot restauratie van het monument vormen in beginsel aftrekbare onderhoudskosten. Dit wordt niet anders in een situatie als deze, waarbij een monument, of een deel daarvan, ongerestaureerd wordt gekocht met de bedoeling het te restaureren. De werkzaamheden hebben immers plaatsgevonden nadat de bron is geleverd. Van bronverwervingskosten is daarom al geen sprake.

Met de verkrijging van het appartementsrecht verkreeg A een bron waaraan onderhoudswerkzaamheden moesten plaats vinden, die was afgesplitst van een bron die oorspronkelijk uit een groter geheel bestond. Die oorspronkelijke bron is niet teniet gegaan. Dat een monument met een dergelijke grootschalige omvang wordt gesplitst in appartementen en de verkoop daarvan samenhangt met overeenkomsten tot renovatie en restauratie van het monument, in die zin dat de ene overeenkomst niet los kan worden gezien van de andere, maakt zulks niet anders. De uitspraak van de rechtbank wordt bevestigd.

*De staatssecretaris heeft laten weten dat hij het ingestelde cassatieberoep heeft ingetrokken. Ter toelichting merkt hij het volgende op.*

Naar het oordeel van het hof heeft belanghebbende voldoende gesteld en daarmee aannemelijk gemaakt dat er in bouwkundig opzicht zo weinig is veranderd dat in redelijkheid niet kan worden gezegd dat de werkzaamheden hebben geleid tot een zodanige radicale vernieuwing dat in bouwkundig opzicht in wezen sprake is van nieuwbouw. Weliswaar hebben de nodige wijzigingen plaatsgevonden om het monument geschikt te maken voor bewoning, maar naar de mening van het hof geldt dat niet voor de bouwkundige constructie en identiteit. Dat oordeel getuigt van een juiste rechtsopvatting (zie het arrest HR *24 februari* 2012, nr. 10/05560, BNB 2012/153) en kan voor het overige, als verweven met waarderingen van feitelijke aard, in cassatie niet op juistheid worden getoetst.

Gelet op de rechtsoverwegingen 7.11. t/m 7.14. van de uitspraak van het hof is het oordeel voldoende gemotiveerd en niet onbegrijpelijk.

Het hof oordeelt dat de keuze voor een juridische vormgeving waarbij het recht op aftrek van de restauratiekosten behouden blijft en, zoals in het onderhavige geval, terecht komt bij de uiteindelijke eigenaren van de appartementen niet maakt dat sprake is van een fiscaal ontoelaatbare constructie. Nu de restauratiewerkzaamheden aan het monument daadwerkelijk zijn verricht en de daarmee gemoeide kosten ten laste van belanghebbende zijn gekomen, is naar het oordeel van het hof geen sprake van een schijnhandeling. De inspecteur heeft een groot aantal omstandigheden genoemd die er naar zijn mening op wijzen dat er in werkelijkheid dient te worden uitgegaan van één koop-/aannemingsovereenkomst en dat de in de restauratieovereenkomst opgenomen kosten behoren tot de bronverwervingskosten. Het hof is van mening dat de inspecteur met al hetgeen hij in dit verband naar voren heeft gebracht, niet aan zijn bewijslast heeft voldaan dat – anders dan uit de afgesloten juridische overeenkomsten blijkt – de verkopende partij de restauratiekosten zou hebben doorberekend in de koopsom van het appartementsrecht. Dat oordeel van het hof berust op de aan het hof voorbehouden waardering van de bewijsmiddelen. In het licht van de door het hof vastgestelde feiten is het oordeel niet onbegrijpelijk. Van het instellen van beroep in cassatie tegen de uitspraak van het hof valt ook op dit punt geen succes te verwachten.

In de onderhavige situatie staat vast dat de restauratiewerkzaamheden zijn geschied nadat het appartementsrecht is gekocht. Voor zover (in andere gevallen) de restauratiekosten zijn gemaakt vóór de aankoop van het appartementsrecht is geen sprake van aftrekbare onderhoudskosten. In dat geval zijn de kosten al gemaakt door de bouwer/projectontwikkelaar en worden deze bij de aankoop van het appartementsrecht doorberekend aan de koper van het appartementsrecht.