



Tweede Kamer der Staten Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 31 oktober 2016

Betreft: Afschaffen fiscale aftrek onderhoud monumenten

Geachte leden van de Vaste Kamercommissie voor Financiën,

De NVM en VBO Makelaar zijn onaangenaam verrast door het kabinetsvoorstel om de fiscale aftrek voor het onderhoud van monumenten per 1 januari 2017 af te schaffen. De afschaffing komt te snel, de subsidieregeling die ervoor in de plaats komt is te mager, en de invloed van de aftrekbaarheid van onderhoudskosten op de waarde van de woning wordt ten onrechte geminimaliseerd.

Het standpunt van het kabinet dat men zich op de aftrek had kunnen voorbereiden omdat vorig jaar reeds was aangekondigd dat er naar de fiscale aftrek gekeken zou gaan worden, snijdt geen hout. Deze mededeling kan op geen enkele manier beschouwd worden als een formele aankondiging dat de fiscale aftrek in 2017 daadwerkelijk zou worden afgeschaft, zodat men zich hier bij de aankoop van een monument op had kunnen voorbereiden. Wij zien ook niet de urgentie om de afschaffing al per 1 januari 2017 te effectueren, terwijl de nieuwe subsidieregeling nog moet worden uitgewerkt en pas in 2019 wordt ingevoerd. **Als er al van afschaffing sprake moet zijn, dan ligt het meer voor de hand om deze tegelijk in te laten gaan met de invoering van het alternatief.** Dat geeft eigenaren en van monumenten tijd om zich op de veranderingen voor te bereiden en maakt bovendien een ingewikkelde overgangsregeling overbodig.

Inhoudelijk kunnen wij ons best iets voorstellen bij de wens vanuit de Belastingdienst om de fiscale aftrek af te schaffen, omdat dit de uitvoering van de inkomstenbelasting vereenvoudigt. Daar staat echter tegenover dat het aanvragen van een subsidie voor eigenaren van monumenten vooral bij klein onderhoud een stuk belastender kan zijn dan de huidige fiscale aftrek. De nieuwe regeling wordt in ieder geval aanzienlijk nadeliger voor de eigenaar/koper van een monument. Slechts 25% van kosten is subsidiabel; dat is, afhankelijk van het belastingtarief, beduidend minder dan in de huidige regeling. De subsidie kent bovendien een drempel van € 2.000,- en wordt gemaximeerd op € 10.000,- per jaar, waarbij ook maar één keer per jaar subsidie kan worden aangevraagd. Daarnaast zal de subsidieregeling een budgetplafond kennen, waardoor subsidies niet meer worden toegekend wanneer het budgetplafond bereikt is. Hierdoor zal niet alleen een groter deel van de kosten voor onderhoud van monumenten door de eigenaren zelf gedragen moeten worden, maar ontstaat ook onzekerheid of de subsidieaanvraag wel gehonoreerd zal worden. Als er kennelijk behoefte bestaat om de fiscale aftrek om te zetten naar een subsidieregeling dan zien wij niet in waarom dit gepaard zou moeten gaan met een bezuiniging op het subsidie voor het onderhoud van monumenten. Wij pleiten er dan ook voor om **de subsidieregeling zodanig in te richten dat deze gelijkwaardig is aan de huidige fiscale**

**aftrek.** Dit betekent in ieder geval dat voor de subsidieregeling geen budgetplafond moet worden vastgesteld of andere beperkingen dienen te worden ingebouwd. Het betekent ook dat de kosten voor het in stand houden voor een groter deel subsidiabel moeten zijn, bijvoorbeeld voor 40% (ongeveer gelijk aan de middelste twee belastingschrijven).

Tot slot willen wij nog in gaan op de stelling van het kabinet dat de bezuiniging op de onderhoudsregeling voor monumenten geen effect zal hebben op de marktwaarde. Het is inderdaad juist dat de waarde van een vastgoedobject afhankelijk is van veel factoren en dat bijvoorbeeld de uitstraling van het pand, locatie en kwaliteit van de omgeving daarin belangrijkere factoren zijn dan de regeling voor onderhoud. Maar juist bij monumenten spelen ook andere invloeden. Het feit dat het pand een rijksmonument is, heeft al een positieve invloed effect op de waarde van de woning. De mogelijkheid om de vaak grote onderhoudskosten fiscaal af te kunnen trekken houden hier direct verband mee. Onze makelaars zien nu al dat potentiële kopers terughoudend zijn bij het aanschaffen van een woning met een rijksmonumentenstatus. De fiscale mogelijkheden spelen in elk geval een belangrijke rol bij de totstandkoming van de koopsom. Indien de vervanging van bijvoorbeeld een authentieke rieten kap niet meer in aanmerking komt voor aftrek, zal de potentiële koper die toekomstige kostenpost in zijn bod betrekken. **In algemene zin kan gezegd worden dat een versobering van de onderhoudsregeling de aanschaf van een monument minder aantrekkelijk maakt.** Welk effect dit precies heeft op de marktwaarde zal met name afhankelijk zijn van de staat van onderhoud van object en kan in sommige gevallen substantieel zijn.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marco Kreuger (NVM): 06-15018199 of Hans Van den Heuvel (VBO Makelaar): 06-41263747.

Met vriendelijke groet,

Ger Jaarsma  
Voorzitter Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen  
NVM

Ed Hamming  
Voorzitter VBO Makelaar