

Koop een monument nu!

Bron:

http://www.geldenrecht.nl/levensloop/wonen/3292695/Koop_een_monument_nu.html

Complimenten dat staatssecretaris De Jager de overdrachtsbelasting voor monumenten schrappt! Dat betekent dat u flink kunt besparen, wellicht ook als u pas geleden een monument hebt gekocht.

Op 1 mei jongstleden deed het Gerechtshof te Den Haag een belangrijke uitspraak voor kopers van een rijksmonument. Koopt u een rijksmonument, dan hoeft u volgens het Hof geen overdrachtsbelasting te betalen.

Het was in de periode na 1 mei even onduidelijk of er nu wel of geen overdrachtsbelasting verschuldigd is; de staatssecretaris kon immers nog bij de Hoge Raad in cassatie gaan. Op 10 juni hakte de Staatssecretaris van Financiën de knoop door: voorlopig geen overdrachtsbelasting!

De juridische procedure

Wat was er aan de hand? Als u onroerend goed koopt, moet u bijna altijd ook overdrachtsbelasting betalen. Ik zeg 'bijna altijd' omdat u soms geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting (bijvoorbeeld als het om nieuwbouw gaat) betaalt. De overdrachtsbelasting is zes procent. In sommige gevallen is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Zo bepaalt de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer dat als een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) een monument koopt en die rechtspersoon hoofdzakelijk te doel heeft monumenten in stand te houden, die rechtspersoon geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen.



In de zaak waarin het Gerechtshof op 1 mei 2009 een uitspraak deed, ging het om het volgende. Koper van het monument was geen rechtspersoon, maar een mens van vlees en bloed (laten we hem Peter noemen). Peter was van mening dat de wet discrimineerde: rechtspersonen werden voorgetrokken. Waarom hoeven rechtspersonen geen en mensen wel overdrachtsbelasting betalen als het om een monument gaat? Het Hof gaf Peter gelijk.

Voorlopige uitbreiding vrijstelling

Op 10 juni 2009 besloot de staatssecretaris in de uitspraak van het Hof te berusten. Tenminste voorlopig. Op dit moment houdt men op het Ministerie van Financiën namelijk een aantal belastingwetten tegen het licht. De staatssecretaris wil pas een definitieve beslissing nemen als de evaluatie van die wetten is afgerond.

Trouwe lezers van mijn columns weten dat ik heel terughoudend ben in het uitdelen van complimentjes, maar ik moet toegeven dat de staatssecretaris de vrijstelling flink heeft uitgebreid. Een schouderklopje voor staatssecretaris De Jager is hier dus op zijn plaats. Vol enthousiasme heb ik afgelopen zaterdagochtend een aantal cliënten gebeld om hen over deze beleidswijziging te informeren.

Als ik het nieuwe monumentenbeleid samenvat, kom ik tot het volgende resultaat:

- 1) het maakt niet uit of je een rechtspersoon of een natuurlijk persoon bent;
- 2) de rechtspersoon hoeft niet langer ten doel te hebben: het hoofdzakelijk instandhouden van monumenten;
- 3) de rechtspersoon hoeft niet meer door de minister erkend te worden als monumentenrechtspersoon;
- 4) de vrijstelling kan soms zelfs ook worden gebruikt voor onroerende zaken die pas na de overdracht een monument worden;
- 5) het nieuwe beleid werkt terug tot 1 mei 2009.

Haast

Op zich dus goed nieuws voor degenen die een (toekomstig) monument willen verkrijgen of onlangs een monument hebben afgeschaft. Als u vóór 1 mei een monument heeft aangeschaft is het verstandig meteen contact met uw notaris op te nemen; ik ben namelijk van mening dat – als de belastingaanslag nog niet definitief is – u de betaalde overdrachtsbelasting terug kunt claimen; haast is echter geboden. Ook als u onlangs een gebouw heeft gekocht dat nog de status van monument moet verkrijgen, is het verstandig om met een notaris met kennis van zaken op te nemen. Als u namelijk aan een aantal aanvullende voorwaarden voldoet, kunt u ook de reeds betaalde overdrachtsbelasting terugvragen.