**Uitspraak**

**RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT**

Belastingrecht, enkelvoudige kamer

Locatie: Tilburg

Procedurenummer: AWB 13/5858

Uitspraakdatum: 6 maart 2014

**Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 27d van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in het geding tussen**

**[belanghebbende]**, wonende te [woonplaats],

belanghebbende,

en

**de inspecteur van de Belastingdienst/Oost-Brabant, kantoor Tilburg**,

de inspecteur.

**De bestreden uitspraak op bezwaar**

De uitspraak van de inspecteur van 20 september 2013 op het bezwaar van belanghebbende tegen de aan hem voor het jaar 2008 opgelegde aanslag inkomstenbelasting en premie volksverzekeringen (aanslagnummer: [aanslagnummer]).

**Zitting**

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 20 februari 2014.

Aldaar zijn verschenen en gehoord, belanghebbende en namens de inspecteur,

[verweerder].

**1 Beslissing**

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

**2 Gronden**

2.1.

Belanghebbende is eigenaar van het pand gelegen aan de [adres] te [plaats X]. Dit pand is een monumentenpand in de zin van artikel 6.31, tweede lid van de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001) en behoort tot de rendementsgrondslag van het inkomen uit sparen en beleggen van belanghebbende. Het pand wordt verhuurd aan[huurder] (hierna: huurder).

2.2.

Bij vonnis in kort geding van de rechtbank Amsterdam van 29 mei 2008 (zaaknummer: 945341 KK EXPL 08-293) is belanghebbende veroordeeld tot het verrichten van de door de huurder geëiste (herstel)werkzaamheden en is belanghebbendes (tegen)vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst afgewezen. Daarbij is belanghebbende veroordeeld in de proceskosten ten bedrage van € 798,39. De advocaatkosten die belanghebbende voor het verweer in deze procedure heeft gemaakt, bedragen € 5.730,38. In totaal bedragen de proces- en advocaatkosten die belanghebbende in het kader van voornoemde kortgedingprocedure heeft gemaakt dus € 6.258,77 (€ 798,39 plus

€ 5.730,38).

2.3.

Belanghebbende en de huurder hebben in juli 2008 een overeenkomst gesloten waarbij zij, voor zover te dezen van belang, het volgende zijn overeengekomen:

*“(…) Dat partijen tot beëindiging van de huurovereenkomst wensen over te gaan, waartegenover [belanghebbende] een vergoeding aan [huurder] ter beschikking zal stellen, ter bestrijding van de verhuis- en inrichtingskosten en huurverschil in de toekomst; (…)*

*De huurovereenkomst tussen partijen eindigt uiterlijk 31 december 2008 (…)*

*De overeengekomen vergoeding bedraagt € 25.000 (…)”.*

2.4.

Gelet op hetgeen is overwogen in onderdeel 2.2 en 2.3 heeft belanghebbende in verband met de kortgedingprocedure en de beëindiging van de huurovereenkomst (proces)kosten gemaakt ten bedrage van € 31.528,77 (€ 6.258,77 plus € 25.000).

2.4.

In geschil is het antwoord op de vraag of het bedrag ad € 31.528,77 kan worden aangemerkt als uitgaven voor monumentenpanden in de zin van artikel 6.31, eerste lid, onderdeel b, van de Wet IB 2001. Belanghebbende beantwoordt die vraag bevestigend, de inspecteur is de tegenovergestelde mening toegedaan.

Met betrekking tot het in geschil zijnde bedrag merkt de rechtbank op dat partijen in hun stukken refereren naar een in geschil zijnd bedrag van € 32.476. Uit de bijlagen bij de brief van belanghebbende van 17 augustus 2012 blijkt echter dat dat bedrag een totaalsom betreft van bouw- en/of herstelkosten. Vast staat dat de procedure daarentegen betrekking heeft op de kosten van kortgedingprocedure en de beëindiging van de huurovereenkomst. Uit de voornoemde bijlagen blijkt dat die kosten € 31.528,77 bedragen zodat de rechtbank ervan uitgaat dat het geschil op dat bedrag betrekking heeft.

2.5.

In artikel 6.3, aanhef, eerste lid, onderdeel b, van de Wet IB2001 is bepaald (tekst 2008):

*“Als uitgaven met betrekking tot een monumentenpand worden in aanmerking genomen:*

*b. indien het een bezitting betreft die volgens artikel 5.1 in de belastingheffing wordt betrokken en waarbij de daarmee overeenkomende waardeveranderingen van het monumentenpand de belastingplichtige direct of indirect grotendeels aangaan: het bedrag van de drukkende onderhoudskosten, verminderd met 4% van de waarde in het economische verkeer van de bezitting op de begindatum als bedoeld in artikel 5.2, waarbij de waarde in het economische verkeer van de bezitting wordt bepaald met toepassing van artikel 5.19.”*

Het begrip “onderhoudskosten van een monumentenpand” is in artikel 6.31, derde lid, van de Wet IB 2001 (tekst 2008) als volgt gedefinieerd:

*“ Onderhoudskosten van een monumentenpand zijn de kosten van werkzaamheden daaraan voor zover die ertoe hebben gestrekt het pand, zoals dat bij de aanvang van de werkzaamheden bestond, in bruikbare staat te herstellen of te houden en in redelijkheid zijn gemaakt.”*

2.6.

Met betrekking tot de kosten die betrekking hebben op de kortgedingprocedure overweegt de rechtbank als volgt. Deze kosten zijn proceskosten die naar het oordeel van de rechtbank als zodanig niet strekken tot herstel of onderhoud van het monumentenpand. Dat deze kosten betrekking hebben op een procedure waarin belanghebbende is veroordeeld tot het uitvoeren van achterstallig onderhoud maakt die conclusie niet anders. Gelet op de tekst van de wet moet immers sprake zijn van ‘onderhoudskosten’. Kosten van juridische procedures die strekken tot het maken van onderhoudskosten behoren daar in alle redelijkheid niet toe. Het causaal verband tussen de proceskosten en de (uiteindelijke) onderhoudskosten is daarvoor te klein (vergelijk gerechtshof ’s-Gravenhage, 7 april 2010, ECLI: NL:GHSGR:2010:BM4223). Het vorenstaande geldt temeer nu de proceskosten het gevolg zijn van het feit dat belanghebbende zich juist heeft verweerd tegen de door de huurder ingestelde vordering aangaande het uitvoeren van achterstallig onderhoud en het litigieuze bedrag de proceskosten van dat verweer betreffen.

2.7.1.

Met betrekking tot de aan de huurder betaalde uitkoopsom stelt belanghebbende dat de uitkoop van de huurder heeft plaatsgevonden ten einde het noodzakelijke onderhoud te kunnen (laten) uitvoeren en dat de uitkoopsom dientengevolge moet worden gerekend tot de onderhoudskosten. De rechtbank overweegt als volgt. Allereerst heeft belanghebbende niet aannemelijk gemaakt dat uitkoop/afwezigheid van de huurder noodzakelijk was voor de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. Daarbij vermeldt het vonnis van de rechtbank Amsterdam in de kortgedingprocedure dat de huurder het pand al in juli 2007 heeft verlaten (rechtsoverweging 1-d) en de huurder ook ten tijde van het vonnis niet in het pand verbleef (rechtsoverweging 13).

2.7.2.

Eerst ter zitting heeft belanghebbende gesteld dat het pand niet volledig was ontruimd en volledige ontruiming wel noodzakelijk was voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden. De betaling van € 25.000 was volgens belanghebbende dan ook bedoeld om volledige ontruiming te bewerkstelligen. Indien en voor zover daarvan sprake zou zijn geweest, had het op de weg van belanghebbende gelegen om dat dan ook als zodanig in de overeenkomst van juli 2008 vast te leggen. In die overeenkomst is het bedrag ad € 25.000 echter uitsluitend aangemerkt als een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten en toekomstig huurverschil. Nu belanghebbende ook anderszins niet aannemelijk heeft gemaakt dat de betaling van € 25.000 noodzakelijk was om het onderhoud te kunnen (laten) uitvoeren, is de rechtbank van oordeel dat geen sprake is van onderhoudskosten.

2.8.

Voor zover belanghebbende zich beroept op het arrest van de Hoge Raad van

25 januari 1995 (ECLI:NL:HR:1995:AA3016) overweegt de rechtbank als volgt. Dit arrest had betrekking op de vraag of de uitkoop van de desbetreffende huurders een zakelijk verantwoorde keuze betrof waardoor de ontruimingsvergoedingen konden worden aangemerkt als ‘aftrekbare kosten’ in de zin van artikel 35, eerste lid van Wet op de inkomstenbelasting 1964. De Hoge Raad heeft daarbij niet overwogen dat de ontruimingsvergoedingen ‘onderhoudskosten’ vormen. Aangezien artikel 6.31 van de Wet IB zich inmiddels beperkt tot ‘onderhoudskosten’ heeft het arrest voor het onderhavige geschil geen belang.

2.9.

Gelet op het vorenstaande is het beroep ongegrond verklaard.

2.10.

De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Deze uitspraak is gedaan op 6 maart 2014 door mr. D. Hund, rechter, en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. M.C.W. Hermus, griffier.

De griffier, De rechter,

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op:

**Rechtsmiddel**

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te ‘s-Hertogenbosch (belastingkamer), Postbus 70583,

5201 CZ ’s-Hertogenbosch.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

1. bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd.  
2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:  
a. de naam en het adres van de indiener;

b. een dagtekening;

c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;

d. de gronden van het hoger beroep.

Voor burgers is het mogelijk hoger beroep digitaal in te stellen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de formulieren op Rechtspraak.nl / Digitaal loket bestuursrecht.