

Eigenaren van appartementsrechten moeten het aandeel in het reservefonds van hun VvE opgeven in box 3.

Inleiding

Voor de inkomstenbelasting zijn er drie soorten inkomens. Deze soorten worden "boxen" genoemd en hebben ieder een eigen tarief. In box 3 moet u het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen opgeven. Bijvoorbeeld bank- en spaartegoeden, contact geld, aandelen, de tweede woning, etc. Over de gemiddelde waarde van de in box 3 vallende bezittingen minus schulden wordt een vast rendement van 4% berekend; het belastbare inkomen uit sparen en beleggen. Over dit belastbare inkomen moet u 30% belasting betalen. U betaalt dus 1,2% belasting over de gemiddelde waarde van het netto vermogen.

Het reservefonds

Bij wet is geregeld dat elke VvE een reservefonds in stand moet houden voor de bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Vanaf 1 mei 2008 is het bijdragen aan dit fonds verplicht gesteld voor alle appartementseigenaren.

Uitspraak Hoge Raad van 13 augustus 2010

Op verzoek van de belastingdienst heeft gerechtshof Amsterdam op 8 december uitspraak gedaan over deze kwestie. Het Hof concludeerde dat het aandeel in het reservefonds c.q. het vermogen van de VvE door iedere eigenaar afzonderlijk in zijn eigen belastingaangifte in box 3 moet worden aangegeven. In cassatie heeft nu de Hoge Raad bij arrest van 13 augustus 2010 deze visie van het gerechtshof Amsterdam bevestigd.

Redenering Hoge Raad

Het lidmaatschapsrecht (in wezen het aandeel in het reservefonds van de VvE) wordt door de fiscus als een vermogensrecht aangemerkt. Dit moet bij het bepalen van de rendementsgrondslag van box 3 in aanmerking genomen worden.

Volgens de Hoge Raad zijn het lidmaatschap van een VvE en een appartementsrecht twee verschillende rechtsfiguren. Het lidmaatschapsrecht van een VvE kan dus niet als een (gedeelte van een) gebouw worden aangemerkt. Ook is het niet aan te merken als (element van) een eigen woning. Daarom moet bij de toepassing van de Wet WOZ bij de bepaling van de waarde van een appartement de invloed van een eventueel aanwezig reservefonds worden uitgeschakeld. Ook bij de waardering van een appartement wordt er dus bij de toepassing van de Wet WOZ vanuit gegaan, dat het reservefonds en het lidmaatschapsrecht van een VvE geen deel uitmaken van dat appartement. Deze uitleg bewerkstelligt een gelijke behandeling ten opzichte van een bijvoorbeeld een eigenaar van een eengezinswoning, die zelf voor toekomstig onderhoud reserves aanlegt.

Conclusie

U moet als eigenaar van een appartementsrecht uw deel in het reservefonds per einde boekjaar opvragen bij de beheerder en/of bestuurder van uw VvE. Dit deel van het vermogen van de VvE moet u in uw eigen belastingaangifte opgeven in box 3.