

# Fiscale behandeling van bijdrage aan fonds van Vereniging van Eigenaren

23-09-2016 | Door Fiscale Zaken Vivat



## Vraag:

Een klant bezit een appartement. Zij is lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Zij heeft bijdragen betaald aan het Algemeen reservefonds en het Bestemmingsfonds van de VvE. Behoren de rechten op deze fondsen bij de eigen woning in box 1 of moeten ze meegenomen worden in box 3?

## Antwoord:

Dit is een begrijpelijke vraag. Zelfs onder fiscaal-juristen is hier de nodige discussie over geweest.

Bij een Algemeen reservefonds hebben de ingelegde gelden geen specifieke bestemming. Bij een Bestemmingsfonds worden de gelden - zoals de naam al zegt - voor een bepaald doel gestort. Vaak is het geld bestemd voor groot onderhoud. Met ingang van 1 januari 2008 geldt de verplichting dat een VvE een reservefonds heeft voor het financieren van groot onderhoud aan het appartementsgebouw. Vanaf 1 januari 2017 moet minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw in het reservefonds zitten.

In een beleidsbesluit heeft de staatssecretaris in het verleden het standpunt ingenomen dat het aandeel in het vermogen van de VvE tot de bezittingen van box 3 moet worden gerekend. De Hoge Raad heeft dit standpunt bevestigd.<sup>1</sup>

Uitkomst is dus dat zolang de VvE het door de klant aan de VvE voor beheer en onderhoud betaalde bedrag nog niet heeft besteed is, moet het aan de klant toerekenbare bedrag als bezitting in box 3 worden meegeteld.

Vervolgens is de vraag welk bedrag in box 3 in aanmerking moet worden genomen. Praktisch probleem is namelijk dat bij zowel het Algemeen reservefonds als het Be-

<sup>1</sup> Hoge Raad, 13 augustus 2010, nr. 09/00181, BNB 2010/332 ([ECLI:ECLI:NL:HR:2010:BL7268](#)). De Hoge Raad merkt de rechten die voortvloeien uit het lidmaatschapsrecht aan als overige vermogensrechten als bedoeld in artikel 5.3, eerste lid, onderdeel f, Wet IB 2001 (en wijkt daarmee af van de bron die de staatssecretaris beschreef). Ook verwierp de Hoge Raad het standpunt van A G Niessen die concludeerde dat deze rechten zowel tot box 1 als tot box 3 kunnen behoren en dat de rangorderegeling meebrengt dat zij in aanmerking worden genomen binnen de eigenwoningregeling.

stemmingsfonds de appartementseigenaar niet tussentijds kan beschikken over het geld in het fonds. Het is gebruikelijk dat de appartementseigenaar bij verkoop van het appartement het aandeel in het Algemeen reservefonds vergoed krijgt door de koper. Bij het Bestemmingsfonds is dat niet het geval. Verder vergoedt de VvE in het algemeen geen rente aan de appartementseigenaar over de gelden in deze fondsen. De staatssecretaris is van mening dat een beperking in de beschikkingsmacht over de gelden niet leidt tot een afwaardering van het aandeel in de fondsen bij het berekenen van de rendementsgrondslag van box 3. Het aandeel in de beide fondsen moet worden gewaardeerd op de nominale waarde op de peildatum. Een lid van de VvE moet uiteindelijk zijn deel betalen. Met een vooruitbetaling wordt 'gespaard' voor toekomstig onderhoud. Het maakt niet uit of het geld voor bijvoorbeeld onderhoudskosten wordt gereserveerd of achteraf wordt betaald. Hij houdt het volledige belang bij zijn storting. Bij verkoop van het appartement gaan de rechten over op de koper. De waarde van het aandeel van de verkoper in het fonds van de VvE wordt verrekend in de totale koopsom (althans daar gaat de staatssecretaris van uit; wel een aandachtspunt bij verkoop van het appartement).

Conclusie is dus dat de klant/appartementseigenaar op elke peildatum (1 januari) zijn nominale aandeel in het vermogen van het fonds van de VvE moet aangeven. Uiteraard speelt dit alleen als de klant op de peildatum in totaal meer box-3-vermogen heeft dan € 24.437 (2016; voor partners geldt voor het gezamenlijke vermogen een vrijstelling van € 48.874).

