

AANDEEL RESERVEPOT EN BOX 3



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

In het systeem van de inkomstenbelasting is de eigen woning een vreemde eend in de bijt. In box 1 vallen simpel gesteld namelijk alle inkomsten uit (gewezen) arbeid. Dus je salaris en pensioen. In box 3 komt al het vermogen zoals spaargeld terug.

De eigen woning is echter ook in box 1 terechtgekomen, terwijl je daar geen inkomen uit krijgt door arbeid die je verricht. Door zelf het houtwerk te schilderen bespaar je misschien geld, maar je krijgt daar volgens mij niet voor betaald.

Nu levert dit een klein probleem op. Als je in een appartement woont dat je eigendom is, betaal je iedere maand service-kosten. Een deel daarvan wordt door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars (VvE) apart gezet voor toekomstig groot onderhoud aan het gebouw.

Dat leidde tot de vraag of jouw aandeel in de reserve-pot niet ook bij de belastingaangifte moet worden opgegeven. Een argument hiervoor is dat een eigenaar van een woning ook geld opzij zet voor groot onderhoud en dat ieder jaar wel als spaargeld in box 3 moet aangeven. Een tegenargument is dat deze huis-eigenaar gewoon over dit geld kan beschikken en het ook kan gebruiken om bijvoorbeeld een auto te kopen. De appartements-eigenaar kan dat niet omdat het geld gereserveerd is door de VvE.

Recent heeft de Hoge Raad bepaald dat de eigenaar van een appartementsrecht zijn of haar aandeel in de reserves van de VvE ook in box 3 moeten vermelden. Heeft u dat niet gedaan in uw aangifte inkomstenbelasting 2010, doe het dan alsnog middels een verbeterde aangifte.

Overigens betekent deze [uitspraak](#) voor alle besturen van VvE's en hun administrateurs meer werk. Aan het begin van ieder jaar zullen ze aan alle appartement-eigenaars een opgaaf moeten sturen van de stand van de reserves. Maar alleen een deel van deze eigenaars heeft al zoveel spaargeld dat ze ook daadwerkelijk belasting moeten betalen in box 3 over hun deel van deze reserves.

Dus ik heb het idee dat de slogan van de belastingdienst hier niet helemaal op gaat: Het is namelijk niet leuk, en het is voor het bestuur van de VvE ook niet makkelijker geworden.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

