

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2718

Vragen van de leden **Lodders** en **Koerhuis** (beiden VVD) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Verplicht sparen voor onderhoud appartement»* (ingezonden 25 maart 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 21 mei 2019). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2275.

Vraag 1

Bent u bekend met de uitzending van Radar over het onderwerp «Verplicht sparen voor onderhoud appartement»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van de situatie dat mensen verplicht zijn om binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE) jaarlijks een bedrag te sparen (0,5% van de nieuwbouwwaarde of conform een vastgesteld onderhoudsplan) en zij over dit bedrag belasting in box 3 moeten betalen?

Antwoord 2

De Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars is op 1 januari 2018 in werking getreden. In deze wet is geregeld dat VvE's jaarlijks een minimumbedrag sparen voor groot onderhoud door storting in het VvE reservefonds, gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) óf 0,5% van de herbouwwaarde. Door te sparen op basis van een MJOP wordt specifiek naar de onderhoudsstaat van het eigen VvE complex gekeken. Een VvE kan afzien van storting in het reservefonds wanneer op een vergadering van eigenaars 80% van de appartementseigenaren hiertoe besluit en de individuele appartementseigenaren de kosten voor onderhoud direct beschikbaar hebben. Tevens kan een individuele appartementseigenaar op een alternatieve manier sparen via een bankgarantie ten name van de VvE.

¹ <https://www.nporadio1.nl/radarradio>

Een lidmaatschapsrecht in een VvE is civielrechtelijk een aparte rechtsfiguur en als gevolg daarvan fiscaal een afzonderlijk te kwalificeren vermogensrecht dat tot de rendementsgrondslag van de vermogensrendementsheffing (box 3) wordt gerekend.

Op 13 augustus 2010 heeft de Hoge Raad dit standpunt in een uitspraak bevestigd.² Indien de VvE een reservefonds heeft moet een individuele appartementseigenaar over zijn aandeel in het reservefonds box 3-belasting betalen, voor zover zijn totale vermogen meer bedraagt dan het heffingvrije vermogen³. Dit vraagstuk is ook aan de orde gesteld tijdens de parlementaire behandeling van de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars. Ook toen is aangegeven dat een lidmaatschapsrecht in een VvE een vermogensrecht is dat tot de rendementsgrondslag van box 3 wordt gerekend.⁴

De wettelijke verplichting voor een VvE om jaarlijks een minimumbedrag te sparen voor groot onderhoud is tot stand gekomen doordat in 2012 uit onderzoek van Companen bleek dat 1/3 van de VvE's slecht functioneerde en de helft van de VvE's te weinig spaarde voor groot onderhoud.⁵ Hierdoor was sprake van ernstig achterstallig onderhoud bij VvE complexen. Door de verplichting om jaarlijks een minimumbedrag te sparen voor groot onderhoud zijn VvE's zich meer bewust van het belang van sparen voor groot onderhoud. Het kabinet vindt dit een goede ontwikkeling.

Vraag 3

Klopt het dat het gespaarde bedrag op de rekening van de VvE wel meetelt in het vermogen box 3 en dat als de VvE een schuld aangaat deze niet aftrekbaar is? Wat vindt u van deze ongelijke situatie?

Antwoord 3

Bij het vaststellen van de waarde in het economische verkeer van het lidmaatschapsrecht wordt het aandeel in het reservefonds meegenomen. Het lidmaatschapsrecht in een VvE kan in box 3 tot zowel een bezitting als een schuld leiden. Omdat appartementseigenaren (voor hun deel) van een schuld van de VvE hoofdelijk verbonden zijn, wordt het aandeel in de schuld in beginsel meegenomen als verplichting in box 3.

Op basis van een goedkeuring in onderdeel 10.4 van het besluit Inkomstenbelasting; Eigenwoningrente van 10 juni 2010 (DGB2010/921) bestaat onder voorwaarden de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de schuld aan te merken als eigenwoningsschuld.

Dat betekent nog niet dat de rente ook aftrekbaar is. In de eerste plaats zal de lening van de VvE sinds 2013 aan de aflossingseis moeten voldoen. In de tweede plaats zal het aflossingsschema van de schuld van de VvE in te passen moeten zijn in het individuele renteaftrekverleden van de appartementseigenaar.

Uit nadere bestudering van voornoemde goedkeuring is gebleken dat deze – mede gezien de gewijzigde regelgeving met ingang van 1 januari 2013 – niet onverkort kan blijven bestaan en dient te worden herzien. Dit heeft voor appartementseigenaren die op het moment van de herziening gebruikmaken van de huidige goedkeuring geen gevolgen gedurende de resterende looptijd van de VvE-lening. Hoewel herijking van de goedkeuring noodzakelijk is, blijft het streven te komen tot een regeling waarbij appartementseigenaren voor een lening voor onderhoud/verduurzaming die is aangegaan door de VvE, onder voorwaarden gebruik kunnen blijven maken van de eigenwoningregeling. Bij de definitieve vormgeving zullen de uitkomsten van de momenteel lopende evaluatie van de eigenwoningregeling worden meegenomen.

Vraag 4

Kunt u aangeven waarom mensen het gespaarde vermogen binnen de VvE moeten betrekken bij de aangifte box 3? Zijn er meerdere vergelijkbare voorbeelden?

² HR 13 augustus 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL7268.

³ Het heffingvrije vermogen bedraagt € 30.360 per persoon en € 60.720 voor fiscale partners.

⁴ Zie de memorie van toelichting (Kamerstuk 34 479, nr. 3, blz 11), de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstuk 34 479, nr. 6, blz 19 en 20) en de memorie van antwoord (Kamerstuk 34 479, C, blz 4).

⁵ Companen (2012). *Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen*

Antwoord 4

De Hoge Raad heeft in de in antwoord 2 aangehaalde uitspraak geoordeeld dat de onderhoudsreserve geen onderdeel uitmaakt van (de waarde van) de eigen woning, maar meegenomen moet worden bij het vaststellen van de waarde van het lidmaatschapsrecht in box 3. Het lidmaatschapsrecht in een VvE is een vermogensrecht dat tot de grondslag van box 3 wordt gerekend. De Hoge Raad merkte daarbij op dat dit leidt tot gelijke behandeling ten opzichte van woningeigenaren die geen lid zijn van een VvE en woningeigenaren die zelf reserves aanleggen ten behoeve van toekomstig onderhoud. Dergelijke reserves worden voor de toepassing van de eigenwoningregeling immers ook niet gerekend tot (de waarde van) die eigen woning. Andere voorbeelden van vermogensrechten zijn afgezonderd particulier vermogen (trustvermogen) en vruchtgebruik of beperkte eigendom van een spaarrekening, een pand of van een landgoed, bos of natuurterrein.⁶

Vraag 5

Kunt u bevestigen dat het gespaarde vermogen van een lid van de VvE bij de verkoop van het appartement of bij overlijden van het lid niet terug te vorderen is en dus onderdeel blijft van de VvE? Zo ja, deelt u de mening dat het rechtvaardiger is om het gespaarde vermogen van een VvE te betrekken bij box 1, waar de eigen woning wordt belast? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Het klopt dat de stortingen van de individuele appartementseigenaar in het reservefonds van de VvE niet door de individuele appartementseigenaar kunnen worden teruggevorderd. De VvE vertegenwoordigt de gezamenlijke eigenaars en is verantwoordelijk voor de instandhouding van het gebouw. Zoals in het antwoord op vraag 2 is aangegeven is het lidmaatschapsrecht in een VvE fiscaal een vermogensrecht dat tot de grondslag van box 3 wordt gerekend. De Hoge Raad heeft op 13 augustus 2010 bevestigd⁷ dat een dergelijk lidmaatschapsrecht geen deel uitmaakt van de eigen woning en daarom behoort tot de rendementsgrondslag van box 3. Het kabinet ziet hier geen onrechtvaardigheid in.

Vraag 6

Wat vindt u van de situatie dat er een verschil is in de belastingheffing tussen woningeigenaren en woning-eigenaren die lid zijn van een (verplicht gestelde) VvE?

Antwoord 6

Zoals in de beantwoording van vraag 4 en 5 aangegeven is er geen sprake van een verschil in belastingheffing. Zowel woningeigenaren die zelf gespaard vermogen aanhouden voor hun woningonderhoud, als woningeigenaren die lid zijn van een VvE en via die weg gespaard vermogen aanhouden voor hun woningonderhoud, worden voor dit vermogen belast in box 3 zover hun totale vermogen hoger is dan het heffingvrije vermogen.

Vraag 7

Ziet u mogelijkheden om aan de spaarverplichting voor een VvE een extra vrijstellingsruimte te koppelen? Zo nee, wat is het verschil met andere extra vrijstellingsgronden binnen box 3?

Antwoord 7

Zoals in het antwoord op vraag 6 is aangegeven, verschilt een dergelijke reservering niet wezenlijk van een reservering voor groot onderhoud zoals die door een andere woningeigenaar (geen deel uitmakend van een VvE) wordt aangehouden en die ook tot het vermogen in box 3 behoort. Het kabinet acht het dan ook niet wenselijk om een extra vrijstelling in box 3 te introduceren.

⁶ https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/wat_zijn_uw_bezittingen_en_schulden/uw_bezittingen/overige_bezittingen/overige_bezittingen

⁷ HR 13 augustus 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL7268.

Vraag 8

Welke andere mogelijkheden zijn er om deze ongelijke situatie op te heffen?

Antwoord 8

Zoals in het antwoord op vraag 6 is aangegeven is er geen sprake van een ongelijke situatie.

Vraag 9

Klopt het dat sommige gemeenten de financiële positie van de VvE meenemen in de waardebeoordeling (WOZ) van het complex? Zo ja, op basis van welke juridische grondslag kunnen gemeenten de financiële positie van de VvE betrekken bij de WOZ-waardebeoordeling?

Kunt u in dat geval inzicht geven in de vraag op welke manier het vermogen betrokken wordt bij de waardebeoordeling? Kunt u een overzicht geven welke gemeenten de financiële positie van de VvE betrekken bij de WOZ-waarde? Zo nee, waarom niet en bent u bereid een inventarisatie te maken?

Antwoord 9

Nee, het klopt niet dat gemeenten verschillend handelen op dit punt. Gemeenten moeten bij de uitvoering van de waardebeoordeling voor de Wet WOZ rekening houden met het aandachtspunt «reserve van de vereniging van eigenaren». Als onderdeel van de waardebeoordeling moeten gemeenten de betaalde verkoopprijzen voor appartementsrechten analyseren en vervolgens op basis van deze verkoopprijzen komen tot een schatting van de marktwaarde van de desbetreffende onroerende zaak conform de waarderingsvoorschriften uit de Wet WOZ.

De prijs die op de markt wordt betaald voor een appartementsrecht omvat mede het aandeel in het reservefonds van de VvE dat wordt overgenomen. De prijs die op de markt wordt betaald voor een appartementsrecht, is doorgaans een goede benadering van de marktwaarde van het appartement. In principe zal de omvang van het reservefonds van een VvE namelijk niet leiden tot een verkoopprijs die ligt boven de marktwaarde. Indien echter sprake is van een bovenmatig gevuld reservefonds bij de VvE kan dat de vraagprijs en daarmee de verkoopprijs opstuwten, en is de prijs die wordt betaald dus niet per definitie een goede benadering van de marktwaarde van het appartement.

Elke gemeente zal in die situatie met een dergelijk verschil rekening moeten houden. Daarom heeft de Waarderingskamer gemeenten ook opgedragen om bij de marktanalyse van verkoopprijzen van appartementsrechten te beoordelen of sprake is van een reguliere reserve of een bovenmatige reserve.⁸ Ingeval van een bovenmatige reserve bij de VvE, kan een gemeente vervolgens, afhankelijk van de specifieke context, de verkoopprijs naar beneden bijstellen voor de schatting van de marktwaarde van het appartement.

Het kabinet kan geen overzicht van gemeenten verstrekken, omdat alle gemeenten op een uniforme wijze bij de WOZ-marktanalyse (moeten) «corrigeren» voor het bedrag dat is betaald voor een eventuele bovenmatige reserve van de VvE.

Vraag 10

Deelt u de mening dat het betrekken van de financiële positie van de VvE bij de waardebeoordeling van een object zeer onwenselijk is? Zo ja, wat gaat u hieraan doen om dit te voorkomen?

Antwoord 10

Het kabinet onderschrijft de werkwijze die gemeenten, onder toezicht van de Waarderingskamer, moeten hanteren bij het analyseren van prijzen die in de markt worden betaald voor appartementsrechten. De waarderingsvoorschriften uit de Wet WOZ leiden er daarbij toe dat bij de vaststelling van de WOZ-waarde niet een eventuele bovenmatige reserve van een VvE wordt

⁸ Zie ook het antwoord op vraag 140 in de Vraagbaak Waardebeoordeling («Dient bij de waardering rekening te worden gehouden met de VvE-bijdrage?») op de website van de Waarderingskamer: https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksporaal/documents/public/tabblad-publicaties/Vraagbaken/Vraagbaak_Waardebeoordeling_vierde_druk_versie_2017_10_20.pdf

meegenomen. Het kabinet is daarom van mening dat op dit terrein geen maatregelen nodig zijn.

Vraag 11

Zijn er nog andere belastingen of heffingen die gebruik maken van de financiële positie van de VvE deze meenemen? Zo ja, welke?

Antwoord 11

Nee, er zijn geen andere belastingen of heffingen die gebruik maken van de financiële positie van een VvE.

Vraag 12

Wat vindt u van de stapeling van belasting (vermogensrendementsheffing en in sommige gemeenten een hogere ozb) over het vermogen van de VvE voor leden van de VvE?

Antwoord 12

In de antwoorden op de vragen 9 en 10 is reeds aangegeven dat er geen sprake is van stapeling van belasting.

Vraag 13

Deelt u de zorg dat het betrekken van het gespaarde vermogen bij belastingheffing in box 3 kan leiden tot een tegenovergesteld doel, namelijk minder sparen zodat er minder belasting betaald hoeft te worden met alle gevolgen van dien? Hoe kijkt u tegen dit risico aan?

Antwoord 13

Het reserveren voor groot onderhoud is in het belang van de eigenaren zelf, ongeacht of het gaat om een woningeigenaar die lid is van een VvE of om een woningeigenaar die geen lid is van een VvE. Zij hebben de verantwoordelijkheid voldoende geld voor het onderhoud te reserveren, zodat het gebouw in goede staat kan worden gehouden. Bovendien behoort het bedrag voor zover het niet in het reservefonds zou zijn geïnvesteerd, maar anderszins aangehouden, bijvoorbeeld op een spaarrekening, ook tot de grondslag van box 3. Hierdoor is er geen sprake van een remmende werking om te sparen voor groot onderhoud.

Vraag 14

Heeft u signalen ontvangen van VvE's of leden van VvE's die deze of vergelijkbare problematiek aan de orde stellen? Zo ja, welke signalen zijn dat en wat heeft u met deze signalen gedaan?

Antwoord 14

VvE Belang en Vereniging Eigen Huis hebben het kabinet desgevraagd laten weten regelmatig signalen van individuele appartementseigenaars binnen te krijgen dat het aandeel in het reservefonds voor hen niet als eigen vermogen voelt, omdat zij daar niet vrijelijk over kunnen beschikken. Er is naar aanleiding van de in antwoord 2, 4 en 5 genoemde uitspraak van de Hoge Raad⁹ bij de Belastingdienst een enkel signaal van een individuele appartementseigenaar ontvangen, waarin het recht om belasting in box 3 te heffen over het aandeel in de reserves van de VvE aan de orde is gesteld. Voornoemde signalen leiden, in lijn met de parlementaire behandeling van de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars en de uitspraak van de Hoge Raad, niet tot een ander standpunt over de belastbaarheid.

Vraag 15

Zijn er bij u signalen bekend dat mensen in de problemen zijn gekomen omdat het «gespaarde» vermogen in de VvE wordt meegerekend in box 3 terwijl mensen niet beschikken over dit bedrag? Zo ja, wat heeft u met deze signalen gedaan?

⁹ HR 13 augustus 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL7268

Antwoord 15

Dergelijke signalen zijn voor zover het kabinet bekend niet ontvangen. Het kabinet heeft hierover ook navraag gedaan bij VvE Belang, de Vereniging Eigen Huis en de Belastingdienst. Ook bij deze (belangen)organisaties zijn hier geen signalen over bekend.

Vraag 16

Klopt het dat 1,2 miljoen huishoudens via het eigendom van een appartement lid zijn van een VvE?

Antwoord 16

Landelijk zijn er 1,2 miljoen woningen die zich in een VvE bevinden.

Vraag 17

Kunt u de vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 17

Ja.