

## **Appartementsrechten en overdrachtsbelasting**

Bij de eigendomsoverdracht van een appartementsrecht volgt de koper de verkoper op in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen van de Vereniging van Eigenaars. Hoe zit het dan met de berekening van de overdrachtsbelasting?

### **Reserve- en onderhoudskosten**

*Servicekosten.* De eigenaar van een appartementsrecht pleegt in de regel maandelijks aan de Vereniging van Eigenaars een vastgesteld bedrag aan servicekosten te betalen. Uit deze servicekosten worden vervolgens de normale lasten en de belastingen gefinancierd terzake van het gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen de verzekering en administratie daarvan.

*Fondsen.* Daarnaast kunnen de gezamenlijke appartementseigenaren besluiten donaties te doen aan een reserve- en onderhoudsfonds, waaruit te zijner tijd de kosten van groot onderhoud van het gebouw kunnen worden voldaan. Deze reserve- en onderhoudsfondsen zijn 'gebonden' reserves en kunnen in beginsel niet worden terugbetaald aan de eigenaar van een appartement in geval van verkoop.

### **Koopakte appartementsrecht**

In de koopovereenkomst van een appartementsrecht wordt, voor zover niet anders is overeengekomen, het aandeel in de reserve- en onderhoudsfondsen geacht te zijn begrepen in de koopsom.

De aanwezigheid van aanzienlijke reserve- en onderhoudsfondsen kan daardoor voor zowel de verkoper als de koper van belang zijn bij de onderhandeling over de koopsom.

*Kosten koper.* Op grond van de koopovereenkomst zal de overdrachtsbelasting berekend worden over de als grondslag geldende waarde van het appartementsrecht en voor rekening van koper komen.

Deze verschuldigde overdrachtsbelasting vormt tezamen met het honorarium van de notaris terzake van de akte tot levering van het registergoed en de eventuele courtage van de makelaar, de kostenpost die met de term 'kosten koper' (k.k.) wordt aangeduid.

## Heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak. Onder de term 'waarde' wordt verstaan de waarde in het economisch verkeer, welke waarde ten minste gelijk is aan die van de tegenprestatie.

Tip. Het aandeel in de reserve- en onderhoudsfondsen is niet aan te merken als de verkrijging van een onroerende zaak en mag daarom in mindering worden gebracht op de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting.

Rekenvoorbeeld. De koopsom van een appartementsrecht bedraagt €300.000,-. Het appartement maakt  $\frac{1}{4}$  deel uit van het gehele gebouw. Zoals blijkt uit navraag bij de Vereniging van Eigenaars is er in de loop der tijd een reserve- en onderhoudsfonds gevormd van €20.000,-. Dit betekent dat de totaal verschuldigde overdrachtsbelasting zich als volgt laat berekenen:

6% over de koopsom ad €300.000,-	€18.000,-
Af: 6% over het aandeel in het reserve- en onderhoudsfonds ad €5.000,-	€ 300,-
<hr/> verschuldigde overdrachtsbelasting	€17.700,-

De besparing is aldus € 300,-