

## Fiscale gevolgschade bij gelden in depot bij de notaris of bij de hypotheekverstrekker inzake versterken/sloop-nieuwbouw

Als de begroting voor het versterken of sloop-nieuwbouw rond is en er een depotovereenkomst is getekend, dan wordt het geld in depot gestort bij een notaris. Of op een daartoe bedoelde bankrekening bij je hypotheekverstrekker als onderpand.

Dit is mede afhankelijk van de wensen van de hypotheekverstrekker.

Banken zijn verplicht om, o.a. in het kader van de voorgevulde aangifte inkomstenbelasting en controledoeleinden, aan de Belastingdienst door te geven hoeveel vermogen je op je bankrekeningen ed hebt staan. Het geld voor versterken of sloopnieuwbouw wat bij de hypotheekverstrekker staat komt dan automatisch in beeld. Notarissen hebben die verplichting niet dus geld dat bij de notaris in depot staat komt niet automatisch in beeld bij de Belastingdienst.

Veel mensen weten niet dat deze gelden behoren tot je box-3 vermogen. Echter dit is wel degelijk het geval.

Ik heb samen met de Belastingdienst (ze waren zeer coöperatief!) gezocht naar mogelijkheden om dit te voorkomen, maar die zijn er niet.

Ondanks het feit dat je niet vrijelijk over deze gelden kan beschikken en beslissen, behoren deze gelden wel degelijk tot de rendementsgrondslag van box-3. Er is hier sprake van een voorwaardelijk vordering.

Deze vordering bestaat uit het ***"recht op de versterking (sloop-nieuwbouw) van jouw woning"***.

Als je op 1 januari 2020 het geld in depot hebt staan bij de notaris of bij je hypotheekverstrekker dan kan het zijn dat je meer belasting moet gaan betalen over je box-3 inkomen van 2020. Het kan ook gevolgen hebben voor je zorgtoeslag en je kindgebonden budget.

Dit is wel afhankelijk van je eigen persoonlijke fiscale situatie.

Deze fiscale gevolgschade moet je nu al mee laten nemen in je depotovereenkomst. Op dit moment zijn er nog geen regelingen voor dit fenomeen zoals er nu wel is inzake schadegelden die door de TCMG worden uitgekeerd. Hier wordt dan gesproken over gevolgschade en die wordt door de TCMG vergoed. Bij de NCG is dit (nog) niet geregeld.

Je kunt uitrekenen wat je verwacht dat je maximale fiscale schade zal zijn. Dit bedrag moet in de depotovereenkomst worden opgenomen en gereserveerd. Let op; je aangifte inkomstenbelasting van 2020 doe je pas in 2021. Je kunt je fiscale schade pas formeel aantonen nadat je een definitieve aanslag opgelegd hebt gekregen door de Belastingdienst. Dit zal op zijn vroegst rond juli 2021 zijn.

Al die tijd moet deze fiscale gevolgschade gereserveerd blijven staan in het depot.

Naast fiscale gevolgschade door de verhoging van je box-3 vermogen, kan er ook nog sprake zijn van het verliezen van je zorgtoeslag c.q. kindgebonden budget. Als je de rendementsgrondslag van je box-3 vermogen meer dan € 114.776 bedraagt dan heb je hier geen recht meer op.

## Om een idee te geven van de fiscale schade zie onderstaande voorbeeldberekening

In deze berekeningen heb ik geen rekening gehouden met het vermogen wat iemand eventueel zelf bezit en het heffingsvrije deel. Deze berekeningen gaan uit van het volledige depotbedrag om de maximaal mogelijk schade te berekenen.

bedrag in de depotovereenkomst	maximale fiscale schade	bedrag in de depotovereenkomst	maximale fiscale schade
50.000	269	550.000	6.439
100.000	733	600.000	7.072
150.000	1.371	650.000	7.706
200.000	2.004	700.000	8.339
250.000	2.638	750.000	8.973
300.000	3.271	800.000	9.606
350.000	3.905	850.000	10.239
400.000	4.538	900.000	10.873
450.000	5.172	950.000	11.506
500.000	5.805	1.000.000	12.140

Voor vragen mag je me altijd mailen: [nicole@noe-zd.nl](mailto:nicole@noe-zd.nl)

Mijn naam is Nicole van Eijkern en ik woon in Appingedam.

Ik heb dit formeel uitgezocht gebaseerd op onze eigen situatie. De Belastingdienst heeft een formele uitspraak gedaan.

**!! Er is inzake de depotgelden absoluut sprake van een voorwaardelijke vordering welke behoort tot het box-3 vermogen !!**

Ons huis moet worden gesloopt en er wordt (hopelijk) een nieuw huis gebouwd.

Ik ben belastingadviseur en heb alle middelen die tot mijn beschikking staan ingezet om een uitweg te vinden, maar helaas, die is er niet.....

[https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen\\_en\\_aanmerkelijk\\_belang/vermogen/belasting\\_betalen\\_over\\_uw\\_vermogen/grondslag\\_sparen\\_en\\_beleggen/berekening-2019](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/berekening-2019)