

Aan: Commissie Financiën Eerste Kamer der Staten Generaal
Van: Cor Overduin/Vastgoed Belang¹
CC: Vaste Kamercommissie Financiën Tweede Kamer der Staten Generaal
Betreft: *Position paper* ter voorbereiding op de deskundigenraadpleging dd. 19 mei 2026 inzake de ontwerp-Wet Werkelijk Rendement Box3
Datum: 13 mei 2026
Status: Openbaar/ter bespreking

Samenvatting

De manier waarop vastgoed binnen de Wet werkelijk rendement Box3 belast wordt, behoeft verbetering.

1. Schrap de vastgoedbijtelling (artikel 5.19)

Een wet die werkelijk rendement belast, moet situaties van leegstand en van eigen gebruik niet via een fictie (de vastgoedbijtelling) alsnog belasten alsof er wél rendement is gerealiseerd. De vastgoedbijtelling - die op **alle** soorten onroerende zaken van toepassing is, dus niet alleen op vakantiewoningen - is een wezensvreemd element in dit wetsvoorstel. Juist bij bezittingen die in economische zin geen inkomsten genereren, kan het niet de bedoeling zijn dat dan toch belasting wordt geheven over een alsof-inkomen.

2. Instapwaarde verhuurde woningen (artikel 10a.31): geef ruimte voor tegenbewijs

Woningen in verhuurde staat zijn minder waard dan woningen die niet verhuurd zijn. De waardedruk wegens verhuur speelt ook een rol bij de 'instapwaarde' in het systeem van de Wet werkelijk rendement Box3. De wet biedt nu geen tegenbewijsregeling. Geef belastingplichtigen de mogelijkheid om tegenbewijs te leveren. Daarbij kan als waarborg de voorwaarde gesteld worden dat een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur is vereist (aangesloten bij stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed).

3. Kostenaf trek en renteaftrek bij toepassing van de vastgoedbijtelling (artikel 5.38 en 5.18)

Meerdere passages uit de memorie van toelichting en nota's naar aanleiding van verslag maken duidelijk dat als de vastgoedbijtelling van toepassing is, er kosten- en renteaftrek geldt. In artikel 5.38 worden de aftrekbare kosten geregeld. In dat artikel wordt wel verwezen naar 'de reguliere voordelen' maar niet naar de vastgoedbijtelling. Eenzelfde tekstuele onduidelijkheid doet zich in artikel 5.18 voor met betrekking tot de renteaftrek inzake onroerende zaken. Deze onduidelijkheden dienen opgelost te worden.

¹ Voor meer informatie inzake Vastgoed Belang zie: www.vastgoedbelang.nl

Voor meer informatie inzake Cor Overduin zie: <https://www.linkedin.com/in/coroverduin>

Inleiding

Op 12 februari jl. is het wetsvoorstel Wet Werkelijk Rendement Box3² door de Tweede Kamer aangenomen. Nadien is er in de maatschappij een dermate breed verzet tegen dit voorstel ontstaan, dat door de Minister van Financiën is gesteld dat er 'terug naar de tekentafel' moet worden gegaan. Terug naar de tekentafel betekent dat aanpassingen moeten worden doorgevoerd.

In dat kader vraagt Vastgoed Belang aandacht voor drie onderdelen van het wetsvoorstel waar verbeteringen dringend noodzakelijk zijn:

1. De vastgoedbijtelling (het voorgestelde artikel 5.19)
2. De waardering van verhuurde woningen bij de start van het nieuwe Box3 stelsel (het voorgestelde artikel 10a.31)
3. Onduidelijkheid inzake de al dan niet aftrekbaarheid van kosten en rente

In dit *position paper* worden deze drie verbeterpunten nader uitgewerkt. Daarbij is in bijlage 1 een verdiepende benadering opgenomen inzake de economische redenen waarom een vastgoedbijtelling niet past in een wet die (werkelijke) inkomsten uit vermogen belast. Voorts zijn in bijlage 2 cijfervoorbeelden opgenomen die duidelijk maken welke negatieve effecten de vastgoedbijtelling in de praktijk heeft.

1. De vastgoedbijtelling (het voorgestelde artikel 5.19)

Op grond van de Memorie van Toelichting is de vastgoedbijtelling een forfait dat de economische huurwaarde representeert van de onroerende zaak. Wordt een onroerende zaak niet verhuurd dan wordt wegens het ter beschikking staan voor (eigen) gebruik, de vastgoedbijtelling als belastbaar rendement in aanmerking genomen. De vastgoedbijtelling is een forfait (3,35% van de waarde van de onroerende zaak³), waarbij geen tegenbewijs is toegestaan.

Ten principale meent Vastgoed Belang dat een dergelijk forfait, dat een 'alsof'-inkomen fingeert dat in werkelijkheid niet genoten is, niet thuishoort in een Box3 stelsel dat het werkelijk rendement belast. De redenering van de regering waarbij het bestedingsaspect volledig wordt genegeerd⁴, miskent de realiteit.

Om meerdere redenen is de vastgoedbijtelling onjuist:

Reden-1: 'Eigen gebruik' respectievelijk 'ter beschikking staan voor (eigen) gebruik' leveren in economische zin geen 'inkomen' op en zijn daarmee ook niet als zodanig te belasten

² Kamerstuk 36 748.

³ Wetsvoorstel Wet werkelijk rendement Box3, artikel 5.19, lid 1.

⁴ De regering redeneert hierbij als volgt: "Voor de heffing in box 3 is een woning in die box uitsluitend een beleggingsobject. Er is dus geen sprake van een bestedingsaspect zoals bij de eigen woning het geval is". (Kamerstuk 36 748, nr. 6, Nota nav Verslag, p. 43).

Reden-2: de vastgoedbijtelling is feitelijk een brede leegstandsbelasting aangezien de regering zonder enige toelichting het veel ruimere ‘ter beschikking staan voor (eigen) gebruik’ als belastbaar heeft aangemerkt

Reden-3: de vastgoedbijtelling betreft **alle** onroerende zaken en niet slechts vakantiewoningen

Reden-4: de vastgoedbijtelling is louter om budgettaire redenen geïntroduceerd

Ad reden-1:

Eigen gebruik levert de eigenaar geen daadwerkelijk inkomen op. Het eventuele ‘besparen’ is geen inkomen, de regering benadert dit principieel onjuist. Zie ook het artikel van professor Kavelaars in NL Fiscaal, “Eigen gebruik van een eigen (tweede) woning: geen inkomen”, d.d. 12 januari 2026, NLF Opinie 2026/1, <https://www.nlfiscaal.nl/nlfiscaal-doc/01CD5F49C98F4283BE08CE3991C9890E>. In bijlage 1 bij dit *position paper* is een verdiepende benadering opgenomen inzake de economische redenen waarom een vastgoedbijtelling wegens ‘ten dienste staan voor eigen gebruik’ van onroerende zaken niet past in een wet die (werkelijke) inkomsten uit vermogen belast.

Ad reden-2:

In zijn arrest d.d. 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1788⁵, heeft de Hoge Raad binnen het bestek van de nu nog geldende Box3-regelgeving geoordeeld over het werkelijk ‘eigen gebruik’ van onroerende zaken. De Hoge Raad overwoog (rechtsoverweging 5.5):

“Bij de vaststelling van het werkelijke rendement ... houdt de Hoge Raad geen rekening met een voordeel wegens eigen gebruik van de tweede woning. Het voordeel wegens eigen gebruik van een onroerende zaak behoort weliswaar tot het rendementsbegrip dat de wetgever voor ogen heeft gestaan bij de vormgeving van het forfaitaire stelsel in box 3, maar om de omvang daarvan vast te kunnen stellen moeten diverse keuzes worden gemaakt. Daartoe zal in ieder geval moeten worden beslist via welke methode de omvang wordt bepaald van het voordeel in natura, dat bestaat uit de brutohuurwaarde van de woning. Een forfaitaire methode daarvoor heeft praktische voordelen. Aangezien de vaststelling van de werkelijke economische huurwaarde van woningen een bron van geschillen bleek te vormen tussen de fiscus en belastingplichtigen, heeft de wetgever daarvoor dan ook in de loop der jaren, buiten het verband van box 3, uiteenlopende forfaits vastgesteld. Ook zal een keuze gemaakt moeten worden of de brutohuurwaarde van de woning bij de bepaling van het als werkelijk rendement in aanmerking te nemen voordeel dient te worden gecorrigeerd vanwege – kort gezegd – het bestedingsaspect, en zo ja op welk bedrag of percentage die correctie dan gesteld moet worden. Het maken van dergelijke keuzes ligt meer op de weg van de wetgever dan op die van de rechter. Bij gebreke van een hiervoor in box 3 toepasbare wettelijke regeling zal de Hoge Raad aannemen dat het voordeel wegens eigen gebruik van een onroerende zaak niet te kwantificeren is, en daarom voor de vaststelling van het werkelijke rendement op nihil moet worden gesteld.”

⁵ Zie <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2024:1788>

VASTGOED BELANG

De regering heeft vervolgens (in dit wetsvoorstel) niet alleen dat Hoge Raad-oordeel gecodificeerd maar tevens de reikwijdte ervan aanzienlijk opgerekt door niet alleen het (werkelijke?) 'eigen gebruik' te belasten maar het veel ruimere 'ter beschikking staan voor (eigen) gebruik'.

Als de veronderstelde besparing van het betalen van huur als gevolg van 'eigen gebruik' van een onroerende zaak al tot te belasten 'inkomen' zou kunnen leiden, *quod non*, dan valt in ieder geval niet in te zien waarom het niet als zodanig door de eigenaar zelf (kunnen) gebruiken tóch tot te belasten inkomen leidt enkel en alleen omdat de betreffende onroerende zaak hem/haar 'ter beschikking staat voor (eigen) gebruik'.

Deze uitbreidende begripsvorming inzake het 'eigen gebruik' leidt er in de praktijk toe dat de eigendom van onroerende zaken **altijd** leidt tot heffing van inkomstenbelasting ongeacht of sprake is van verhuur, werkelijk eigen gebruik of leegstand. NB: leegstand doet zich vooral ongewenst voor, lees: de eigenaar zou graag zien dat de onroerende zaak verhuurd is maar er is geen animo. Denk hierbij vooral aan winkelpanden, kantoorpanden en bedrijfsruimtes. Ten onrechte wordt in het wetsvoorstel verondersteld dat 'niet-verhuurd zijn' te allen tijde het gevolg is van een keuze⁶ van de eigenaar en 'dus' terecht een huurwaarde bijgeteld wordt. De realiteit is anders.

Dit wringt nog eens temeer nu de regering tegenbewijs tegen 'ter beschikking staan voor (eigen) gebruik' uitsluit. Als gevolg daarvan zal de vastgoedbijtelling in de praktijk eerder als 'leegstandsheffing' dan als 'inkomstenbelasting' functioneren. Vanwege de vergaande inbreuk die hiervan uitgaat op het ongestoorde genot van de eigendom van onroerende zaken, behoeft het geen verdere toelichting dat dit een grote juridische kwetsbaarheid in zich draagt.

Aan het voorgaande doet niet af dat de regering voornemens is bij AMvB voor enkele vormen van niet-gebruik van onroerende zaken, uitzonderingen te regelen op het criterium 'ter beschikking staan voor (eigen) gebruik'. Geen enkele van deze uitzonderingen zal echter de situatie kunnen dekken waarin sprake is van (frictie)leegstand/niet-gebruik die als gevolg van marktomstandigheden langer duurt dan 10% van de dagen in enig jaar. Hierbij moet bedacht worden dat de vastgoedbijtelling op alle soorten onroerende zaken van toepassing is en dus niet alleen op vakantiewoningen. De belegger met vijf langdurig leegstaande winkelpanden die elk (desondanks) een waarde hebben van stel € 300.000, wordt geconfronteerd met een belastingaanslag⁷ van € 18.090 per jaar terwijl hij/zij nihil huurinkomsten ontvangt.

Om beter inzicht te geven in wat dit in de praktijk voor vastgoed-eigenaren betekent, zijn in bijlage 2 bij dit *position paper* vier cijfervoorbeelden gevoegd. Ieder voorbeeld is ontleend aan de praktijk van het exploiteren van onroerende zaken.

Ad reden-3:

In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel, maar ook in zijn publiekscommunicatie

⁶ Zie p. 35 Nota naar aanleiding van het Verslag, Kamerstuk 36 748, nr. 6.

⁷ De Box3-belasting bedraagt $36\% \times 3,35\% \times 5 \text{ panden} \times € 300.000 = € 18.090$.

aangaande het wetsvoorstel⁸, spreekt de regering voortdurend over ‘eigen gebruik’ c.q. het ‘ter beschikking staan voor (eigen) gebruik’ van vooral vakantiewoningen. Daarmee ontstaat allicht de indruk dat de vastgoedbijtelling niet andere soorten van onroerende zaken betreft. Dat is echter niet juist: de vastgoedbijtelling ziet namelijk op **alle** in Box3 ondergebrachte onroerende zaken. Denk hierbij aan reguliere huurwoningen, kantoren, winkels, bedrijfshallen, agrarische onroerende zaken, onbebouwde terreinen. En daarbij gaat het om onroerende zaken die de eigenaar veelal niet zelf kán gebruiken.

Om een indruk te geven van de diversiteit en omvang van de in Box3 belaste onroerende zaken: zie de beslisnota met de titel ‘Cijfers van onroerend goed in box 3’ voorzien van nummer 53 en behorend bij de Kamerbrief van de Staatssecretaris van Financiën en fiscaliteit inzake ‘Toekomstig stelsel box 3’ dd. 8 september 2023⁹. NB: door de sinds 2023 steeds verder stijgende uitponding van huurwoningen, is die samenstelling inmiddels wel enigszins gewijzigd.

In het belastingjaar 2019 hadden 953.000 belastingplichtigen vastgoed in Box3. Slechts 12% van het in Box3 aangegeven vastgoed betrof toen **vakantiewoningen**.

Ad reden-4:

Op basis van de Memorie van Toelichting is duidelijk dat de regering de vastgoedbijtelling in het leven heeft geroepen om het aan eigenaren ‘ter beschikking staan voor (eigen) gebruik’ van vakantiewoningen in Box3 in de belastingheffing te kunnen betrekken. In de afgelopen jaren is gebleken¹⁰ dat de vastgoedbijtelling kennelijk noodzakelijk is wegens budgettaire redenen. Lees: Box3 brengt anders te weinig op. Echter, een regeling die louter wegens een budgettair belang in de belastingwetgeving wordt opgenomen, heeft geen goede rechtsgrond. Dat is zo ook al door de Hoge Raad in zijn Kerstarrest¹¹ uitgesproken. Ook dit maakt de introductie van de vastgoedbijtelling in Box3 tot een juridisch kwetsbare, zo niet risicovolle aangelegenheid.

Conclusie:

Tegen de achtergrond van dat alles pleit Vastgoed Belang er dan ook voor de vastgoedbijtelling als wezensvreemd aan het belasten van werkelijk rendement volledig uit het wetsvoorstel te schrappen.

In ieder geval geen vastgoedbijtelling bij (ongewenste) leegstand

Een veel minder goed voorstel (‘second best’) zou zijn om de vastgoedbijtelling zodanig aan te passen dat deze beter aansluit bij de praktijk van het exploiteren van vastgoed. Dat kan door in de wet vast te

⁸ Zie bijvoorbeeld: <https://open.overheid.nl/documenten/cde49046-f9f6-4eed-b960-50bd1821bc44/file> en <https://open.overheid.nl/documenten/176d037e-78e7-499a-89a6-c7563a9cd942/file>

⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-financien/documenten/beleidsnotas/2021/04/15/beslisnota-s-brief-toekomstig-stelsel-box-3>

¹⁰ Zie bijvoorbeeld p. 9 van de beslisnota d.d. 11 augustus 2023 met de titel ‘Reguliere nota box 3 – ten behoeve van bespreking 17 augustus’ voorzien van nummer 49 en behorend bij de Kamerbrief van de Staatssecretaris van Financiën en fiscaliteit inzake ‘Toekomstig stelsel box 3’ d.d. 8 september 2023.

<https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-financien/documenten/beleidsnotas/2021/04/15/beslisnota-s-brief-toekomstig-stelsel-box-3>.

¹¹ Zie Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963, rechtsoverweging 3.5.:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1963>.

leggen dat in situaties van door de eigenaar ongewenste leegstand waarbij deze gelet op de aard van diens activiteiten de onroerende zaak niet zelf kan gebruiken, géén vastgoedbijtelling aan de orde komt. Hiertoe dient een vorm van tegenbewijs aan het wetsvoorstel te worden toegevoegd.

Er kan ook sprake zijn van voor de exploitatie noodzakelijke leegstand. Bijvoorbeeld omdat na opzegging door een huurder, er eerst een grondige (en dus langdurige) renovatie moet plaatsvinden voordat een woning weer opnieuw voor verhuur kan worden aangeboden. In de praktijk zal dit de komende jaren vaak voorkomen omdat nog vele huurwoningen om reden van het aanstaande verhuurverbod van woningen met energielabels E, F en G, moeten worden verduurzaamd. Ook in dit soort situaties dient de vastgoedbijtelling achterwege te blijven.

Hoewel uit de Memorie van Toelichting blijkt dat nog een AMvB zal volgen waarin nader wordt geregeld dat de vastgoedbijtelling niet van toepassing is als de onroerende zaak 'onbruikbaar' is, is Vastgoed Belang van opvatting dat een AMvB onvoldoende rechtszekerheid biedt. Gelet op de reikwijdte die het wetsvoorstel aan de vastgoedbijtelling geeft, zal het wetsvoorstel zelf moeten worden aangepast. Alleen aanpassing van de wet zelf biedt de Box3-belastingplichtige met onroerende zaken én de Belastingdienst de rechtszekerheid die helpt een nieuwe reeks van langjarig voortslappende rechtszaken te voorkomen.

Een eerste aanzet tot aanpassing van tekst van het wetsvoorstel luidt als volgt:

“De vastgoedbijtelling is niet van toepassing voor zover die onroerende zaak, onderscheidenlijk dat deel van die onroerende zaak:

- in aanbouw is, of*
- onbruikbaar is door een brand of een verbouwing, of*
- geen reguliere voordelen oplevert wegens leegstand, ondanks dat het (direct) beschikbaar is om reguliere voordelen te behalen”.*

2. De waardering van verhuurde woningen bij de start van het nieuwe Box3 stelsel (het voorgestelde artikel 10a.31)

De Box3-belastingplichtige die reeds vóór de beoogde datum van inwerkingtreden van de Wet Werkelijk Rendement Box3 (thans: 1 januari 2028) een verhuurde woning in bezit heeft, krijgt te maken met de éénmalige entree-regeling van het werkelijk-rendement-regime. In het wetsvoorstel wordt als hoofdregel aangegeven dat de waarde in het economische verkeer geldt, zij het dat deze voor 'woningen' wordt gesteld op de WOZ-waarde met WOZ-waardepeildatum 1 januari 2028¹². Woningen die op dat moment zijn verhuurd met huurbescherming dienen gewaardeerd te worden met inachtneming van de leegwaarderatio. Het wetsvoorstel sluit tegenbewijs tegen deze vaststelling van de inbrengwaarde van verhuurde woningen in het werkelijk-rendement-regime uit.

¹² NB: deze waarde wordt echter pas bekend op of omstreeks februari 2029. Dat roept de vraag op of zo'n waarderingsregel niet in strijd komt met het rechtszekerheidsbeginsel en/of het legaliteitsbeginsel. Een burger moet immers vooraf weten wat haar/hem te wachten staat.

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer is reeds onderkend dat deze regeling van de inbrengwaarde van (verhuurde) woningen tot problemen kan leiden. Om die reden heeft de Tweede Kamer motie nr. 41 (ter vervanging van motie nr. 16) van de leden Van Eijk c.s. aangenomen. In die motie wordt de regering onder meer verzocht:

*“verzoekt de regering een verkenning te doen naar een uitvoerbare tegenbewijsregeling voor (.....)
(ii) de openingsbalanswaarde van vastgoed in box 3, en de Kamer voor 1 juli 2026 te informeren over de uitkomsten”*

Vastgoed Belang onderschrijft dat de WOZ-waarde en de daarop toe te passen leegwaardratio, kan leiden tot een waardering die belangrijk afwijkt van de in het wetsvoorstel terecht expliciet als hoofdregel verwoorde waarderingsregel: ‘waarde in het economische verkeer’ (WEV).

Omdat het bij de entree naar het nieuwe systeem van groot belang is dat de Box3 belastingplichtigen hun onder huurbescherming verhuurde woningen tegen de juiste waarde kunnen inbrengen, dient een tegenbewijsregeling aan het wetsvoorstel te worden toegevoegd. Daarbij kan als waarborg voor degelijk onderbouwde tegenbewijsverzoeken in de wet worden opgenomen dat de voorwaarde geldt dat een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur (aangesloten bij stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed¹³) opgesteld moet worden.

3. Onduidelijkheid inzake de al dan niet aftrekbaarheid van kosten en rente

3.1 Geen kostenaftrek?

Bij letterlijke lezing van de wettekst is te concluderen dat in situaties waarin de vastgoedbijtelling van toepassing is, er géén kostenaftrek mogelijk is.

Artikel 5.38, lid 1 luidt:

*Bij het bepalen van het resultaat uit sparen en beleggen komen slechts kosten in aftrek die uitsluitend zijn gemaakt ter verwerving, inning of behoud van **de reguliere voordelen**, bedoeld in de artikelen 5.6, 5.15 en 5.16.*

In deze wettekst wordt dus wel een koppeling gemaakt naar de reguliere voordelen maar niet tevens naar de vastgoedbijtelling.

Artikel 5.15, leden 1 en 2 luiden:

Resultaat behaald met een onroerende zaak

1. Het resultaat dat wordt behaald met een onroerende zaak is het gezamenlijke bedrag van:

a. de voordelen die worden getrokken uit een onroerende zaak (reguliere voordelen) dan wel de vastgoedbijtelling, bedoeld in artikel 5.19; en

b. het voordeel dat wordt behaald bij de vervreemding van een onroerende zaak (vervreemdingsvoordeel).

¹³ Voor meer informatie over het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, zie: <https://www.nrvt.nl/>

2. De reguliere voordelen worden in aanmerking genomen indien:

- a. de onroerende zaak is verhuurd of verpacht gedurende de gehele of nagenoeg gehele periode in het kalenderjaar waarin de onroerende zaak tot de bezittingen behoort en niet in aanbouw is; of
- b. het bedrag van de reguliere voordelen ter zake van de onroerende zaak in het kalenderjaar hoger is dan het bedrag van de vastgoedbijtelling.

Meerdere passages (memorie van toelichting, nota naar aanleiding van het verslag Tweede Kamer, nota naar aanleiding van het verslag Eerste Kamer) maken echter duidelijk dat:

- de vastgoedbijtelling een bruto-karakter heeft, en
- ook in situaties waarin de vastgoedbijtelling van toepassing is, er kostenaftrek geldt.

Teneinde deze onduidelijkheid op te heffen, zal de wettekst van artikel 5.38 moeten worden aangepast. Bijvoorbeeld door lid 1 als volgt te wijzigen: de punt na "5.16" wordt vervangen door een komma, waarna de woorden "ook in situaties waarin de vastgoedbijtelling (artikel 5.19) van toepassing is." worden toegevoegd.

3.2 Rente van schulden niet aftrekbaar?

Voorts valt op dat bij de bepaling van het 'resultaat van bezittingen en schulden' (artikel 5.7 lid 2) expliciet wordt bepaald dat rente van schulden wordt aangemerkt als een negatief regulier voordeel. Echter, bij het resultaat 'onroerende zaken of uit aandelen in of winstbewijzen van een startende onderneming' (artikel 5.18) staat dit niet expliciet vermeld. Om onduidelijkheid¹⁴ op voorhand weg te nemen, dient in artikel 5.18 een lid 2 te worden toegevoegd waarin staat "Over schulden verschuldigde rente wordt aangemerkt als negatief regulier voordeel".

Tenslotte

Ingeval het wetsvoorstel aan de hand van de in dit *position paper* verwoorde bevindingen wordt aangepast komt dat de fiscaal-economische en de fiscaal-juridische kwaliteit van het wetsvoorstel ten goede. Daarmee wordt bereikt dat het voorstel juridisch minder kwetsbaar is en ook beter uitvoerbaar wordt. Dit laatste is zowel voor de burger, de Belastingdienst en de rechterlijke macht van belang.

Vastgoed Belang is vanzelfsprekend bereid dit *position paper* nader toe te lichten en maakt daarom graag gebruik van de haar geboden mogelijkheid om dit tijdens de voor 19 mei 2026 geplande deskundigenraadpleging te doen.

¹⁴ Zie ook artikel 5.64 van het wetsvoorstel. Op grond van dat artikel lijken kosten en rente (wel) aftrekbaar, al is dit artikel vooral bedoeld om ter zake het kastelsel van toepassing te verklaren.

BIJLAGE 1

De economische betekenis van de (marktconforme) verkrijgingsprijs van (onroerende) zaken in relatie tot het aan de eigenaar ten dienste staan voor (eigen) gebruik daarvan

Eigen gebruik respectievelijk ter beschikking staan voor (eigen) gebruik leveren in economische zin geen inkomen op en zijn daarmee ook als zodanig niet te belasten

Met de impliciete veronderstelling dat ‘eigen gebruik’ respectievelijk ‘ter beschikking staan voor (eigen) gebruik’ te belasten ‘inkomen’ oplevert, gaat de regering voorbij aan de economische betekenis van de -marktconforme- prijs die ter verkrijging van de eigendom van onroerende zaken wordt betaald. Deze verkrijgingsprijs is in economische zin niets minder dan de optelsom van alle toekomstige tijdsevenredige vergoedingen die de koper (en diens rechtsopvolgers) voor het gebruik van de onroerende zaak naar verwachting zou hebben moeten betalen als hij het recht om die onroerende zaak te gebruiken niet door middel van koop maar door middel van een persoonlijk gebruiksrecht (bijvoorbeeld huur) zou hebben verkregen.

Of om het nóg preciezer te verwoorden: de verkrijgingsprijs van een onroerende zaak vertegenwoordigt in economische zin de netto-contante waarde van alle netto-huren¹⁵ die de koper (én diens rechtsopvolgers) naar verwachting voor het gebruik van die onroerende zaak zou hebben moeten betalen ingeval hij de betreffende zaak niet zou hebben gekocht, maar gehuurd.

Tegen deze achtergrond is het belasten van het ‘eigen gebruik’ door de eigenaar van een onroerende zaak gelijk aan het bij de huurder belasten van de huurpenningen die deze periodiek aan zijn verhuurder moet betalen. Dit is even onjuist en vervreemdend als wanneer eigenaren van door hen gekochte auto’s of vrieskasten worden belast voor het ‘eigen’ gebruik dat zij van deze zaken maken. Dit geldt nog sterker als zij zouden worden belast omdat deze zaken hen ‘ter beschikking staan voor (eigen) gebruik’ terwijl zij die zaken feitelijk ongebruikt in de schuur moeten laten staan¹⁶.

In feite wordt door het in de inkomstenbelasting betrekken van ‘ten dienste staan voor (eigen) gebruik’ het recht van belastingplichtigen op het ongestoorde genot van de eigendom van onroerende zaken ernstig aangetast. Dit in het bijzonder maakt het wetsvoorstel juridisch kwetsbaar,

¹⁵ Netto-huren = tijdsevenredige huur onder aftrek van de daarin begrepen vergoeding voor het door de verhuurder aan het gehuurde uit te voeren onderhoud.

¹⁶ Zie in dit verband ook onderstaand citaat ontleend aan P. Kavelaars, “Eigen gebruik van een eigen (tweede) woning: geen inkomen” in NLFiscaal dd. 12 januari 2026, NLF Opinie 2026/1, <https://www.nlfiscaal.nl/nlfiscaal-doc/01CD5F49C98F4283BE08CE3991C9890E>:

“Tot slot is er dan de eigenlijke kernvraag van deze opinie waarom eigen gebruik van een woning belast wordt onder een inkomstenbelasting. Het primaire antwoord is hiervoor gegeven, namelijk de aanwezigheid van een beleggingscomponent. De volgende vraag is dan wat precies wordt bedoeld met die component als geen reëel inkomen wordt genoten. Breder geformuleerd: een inkomstenbelasting belast inkomen en inkomen is de toename van economische beschikkingsmacht. Is die toename er niet, dan is er dus ook geen (te belasten) inkomen. Ik – en ik denk hoegenaamd geen enkele belastingplichtige – zie ten aanzien van eigen gebruik geen toename van de economische beschikkingsmacht, noch bij de eerste, noch bij de tweede eigen woning. De wetgever ziet dat anders want die beschouwt het besparen van het betalen van huur ten gevolge van het bezit van een eigen woning als een inkomst. Anders gezegd: het niet doen van een uitgave leidt tot fiscaal inkomen. Dat is echter geen toename van economische beschikkingsmacht en daarom ook geen inkomen. Er is bij mijn weten ook in het fiscale stelsel geen enkele regel die leidt tot inkomsten indien een bepaalde uitgave niet wordt gedaan. Zelfs in de winstfeer die in het algemeen van een breed inkomensbegrip uitgaat, blijft een dergelijke situatie – uitgezonderd onzakelijke verhoudingen – buiten de fiscale sfeer.”

onder meer omdat de Belastingkamer van de Hoge Raad reeds in het Kerstarrest¹⁷ overwoog (rechtsoverweging 3.3.4):

“Ten aanzien van de exploitatie van vermogen geldt bovendien dat het recht op ongestoord genot van eigendom, verankerd in artikel 1 EP, meebrengt dat de Staat zich niet ongelimiteerd mag mengen in de keuzes van een burger bij het gebruik of de exploitatie van zijn bezittingen.”

Voorts moet hierbij bedacht worden dat de Belastingkamer van de Hoge Raad reeds eerder uitdrukkelijk overwoog dat Box3 geen vermogensbelasting is maar een heffing over het inkomen uit vermogen, zie arrest d.d. 2 juli 2021, rechtsoverweging 4.3.3¹⁸:

“In het algemeen kan immers worden aangenomen dat de wetgever met een belasting naar inkomen geen heffing beoogt waardoor de belastingplichtige op zijn vermogen moet interen om de verschuldigde belasting te kunnen voldoen.”

Juist bij bezittingen die in economische zin geen inkomsten genereren, kan het niet de bedoeling zijn dat dan toch belasting wordt geheven over een alsof-inkomen.

Het in eigendom verwerven van onroerende zaken heeft economisch overigens wel een andere betekenis dan het verkrijgen van het huurgebruik ervan. Dit verschil is echter niet terug te voeren op het ‘ter beschikking staan voor (eigen) gebruik’ versus het huurgebruik ervan. Nee, dat verschil ligt in het feit dat de eigenaar van een onroerende zaak in tegenstelling tot de huurder alle kansen en risico’s draagt die met de eigendom zijn verbonden. Deze specifiek aan de eigendom verbonden kansen en risico’s vertalen zich in de mogelijkheid van het realiseren van vermogenswinst of -verlies. Om deze reden is het vanuit economisch gezichtspunt niet onterecht dat gerealiseerde vermogensmutaties van onroerende zaken in de heffing van inkomstenbelasting worden betrokken. Dit geldt echter niet voor het ‘ter beschikking staan voor (eigen) gebruik’ aan de eigenaar van onroerende zaken. In die laatste hoedanigheid zijn eigenaren van onroerende zaken in economische zin gelijk aan huurders. En wanneer in economische zin géén sprake is van inkomen, dan is er in fiscale zin ook geen grond voor de heffing van inkomstenbelasting.

¹⁷ ECLI:NL:HR:2021:1963 d.d. 24 december 2021,
<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1963>

¹⁸ ECLI:NL:HR:2021:1047 d.d. 2 juli 2021,
<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1047>

BIJLAGE 2

Vier rekenvoorbeelden¹⁹ van hoe de vastgoedbijtelling voor vastgoedeigenaren in Box3 uitwerkt

(NB: bij de belastingberekeningen in deze 4 cijfervoorbeelden is géén rekening gehouden met de inkomensafhankelijke afbouw van de heffingskortingen. In de praktijk zal door deze afbouw het werkelijke belastingtarief niet 36% zijn in Box3, maar kan het tarief stijgen naar 42,4% of - als men de AOW-leeftijd is gepasseerd – naar 54,2%)

¹⁹ De gegeven casussen betreffen rekenvoorbeelden en dus niet aan concrete personen toerekenbare praktijksituaties

1. Reguliere huurwoningen

Jan (42), een communicatie-adviseur die op zzp-basis werkt, woont in een koopwoning aan de rand van een middelgrote stad in de provincie Overijssel die zowel een HBO-instelling als een ziekenhuis met een bovenregionale functie huisvest. Omdat hij al meer dan 20 jaar als zelfstandige werkt, spaart hij voor zijn oude dag en voor het geval hij arbeidsongeschikt mocht worden via twee kleine appartementen voor de verhuur. Deze appartementen liggen in dezelfde stad als waar hij zelf woont. De appartementen heeft hij 12 jaar terug met een verhuurhypotheek gekocht, waarvoor hij elk kwartaal rente betaalt. Wanneer Jan een goed jaar heeft gedraaid lost hij een stukje af op de verhuurhypotheek. Op deze manier bouwt Jan aan zijn pensioen en reserveert hij voor het geval hij onverhoopt arbeidsongeschikt wordt.

De beide appartementen hebben een met de wettelijke leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde van EUR 350.000. De verhuurhypotheek bedraagt per appartement EUR 105.000, aflossingsvrij. De voor deze hypotheek verschuldigde rente bedraagt 6% per jaar, 10 jaar vast. Elk appartement wordt verhuurd voor EUR 1.150,-- kale huur per maand. De exploitatielasten (= eigenaarsgerelateerde belastingen, heffingen, verzekeringen en onderhoud) bedragen 25% van de kale huur.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij reguliere verhuur per appartement er op jaarbasis als volgt uit:

Exploitatievariabelen	Bedragen op jaarbasis in EUR
Huurinkomsten	13.800
Exploitatielasten	-/- 3.450
Rentelasten	-/- 6.300
Resultaat vóór belasting	4.050
Box3-heffing	-/- 1.458
Resultaat ná belasting	2.592

Als gevolg van een economische recessie neemt de werkgelegenheid in de stad af en dat vertaalt zich in afnemende vraag naar vrijesector- en midden-huurwoningen. Een van de twee appartementen van Jan blijkt, nadat de huurder de huur heeft opgezegd, maar moeilijk opnieuw te verhuren. Twee maanden nadat de vorige huurder het appartement heeft verlaten is er nog geen nieuwe huurder gevonden. Als gevolg daarvan valt dit appartement volgens de Wet Werkelijk Rendement Box3 niet langer onder heffing van het werkelijk rendement, maar is de vastgoedbijtelling ter hoogte van 3,35% van de WOZ-waarde van toepassing. Na zes maanden onvrijwillige leegstand besluit Jan het appartement tegen een enigszins lagere huur dan de vorige huurder betaalde te verhuren. Zijn huuropbrengst valt daardoor terug naar EUR 1.100 kale huur per maand.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij toepassing van de vastgoedbijtelling voor het appartement met frictieleegstand er op jaarbasis als volgt uit:

VASTGOED BELANG

Exploitatieve variabelen	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling zónder rente- & kostenafrek	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling mét rente- & kostenafrek
Jaarhuur (6 X EUR 1.100)	6.600	6.600
Exploitatielasten	-/- 3.450	-/- 3.450
Rentelasten	-/- 6.300	-/- 6.300
Resultaat vóór belasting	-/- 3.150	-/- 3.150
Box3-heffing	-/- 4.221	-/- 711
Resultaat ná belasting	-/- 7.371	-/- 3.861

N.B. voor marktreferenties zie: uitpondcijfers Kadaster Q4-2025, MSCI-Nederlandse Jaarvastgoedindex, www.huurwoningen.nl, www.123wonen.nl en www.financieringen.nl

2. Winkelpand op c-locatie

Marinus (66) is bakker in ruste. Hij heeft vanaf het moment dat hij 15 werd in de bakkerij van zijn vader gewerkt. Dit bedrijf heeft hij toen hij 32 was van zijn vader kunnen overnemen. Naast de bakkerij zelf, heeft hij het bedrijf uitgebouwd met drie winkels. Twee van deze winkels huurde hij. De derde winkel heeft hij samen met de twee erboven gelegen appartementen gekocht door middel van een bedrijfsfinanciering. Deze derde winkel ligt in een aanloopstraat van het stadscentrum van een middelgrote stad in de provincie Utrecht. Het was de bedoeling van Marinus en zijn vrouw Margreet om deze derde winkel te blijven verhuren, ook wanneer Marinus met pensioen zou gaan. De netto-huuropbrengst van de winkel en de twee appartementen zou dan als een mooie aanvulling op de AOW kunnen worden gebruikt. Toen hij 63 was heeft hij het bedrijf over kunnen doen aan een van zijn personeelsleden. De bedrijfsfinanciering heeft Marinus op dat moment moeten omzetten in een verhuurhypotheek met de winkel als onderpand. De winkel die Marinus in eigendom heeft, heeft de bakkerijfunctie verloren omdat straat waarin deze gelegen is langzaam aan is veranderd. De winkel heeft Marinus daarom verhuurd aan een outletstore.

De exploitatie-gegevens van de winkel zijn als volgt: WEV-waarde EUR 350.000. Verhuurhypotheek EUR 25.000, aflossingsvrij. De voor deze hypotheek verschuldigde rente bedraagt 8% per jaar, 10 jaar vast. De huuropbrengst van de outletstore bedraagt EUR 28.000 exclusief btw per jaar. De exploitatielasten (= eigenaarsgerelateerde belastingen, heffingen, verzekeringen en onderhoud) bedragen 16% van de kale huur.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij reguliere verhuur er op jaarbasis als volgt uit:

Exploitatieve variabelen	Bedragen op jaarbasis
Huurinkomsten	28.000
Exploitatielasten	-/- 4.480
Rentelasten	-/- 2.000
Resultaat vóór belasting	21.520
Box3-heffing	-/- 7.747
Resultaat ná belasting	13.773

VASTGOED BELANG

De verhuur aan de outletstore gaat een tijdje goed, tot het moment dat blijkt dat de huurder de bedrijfslasten niet meer kan dragen en het bedrijf staakt. De winkel blijkt maar lastig opnieuw te verhuren, met name omdat de straat waarin deze ligt zo zoetjes aan z'n winkelfunctie heeft verloren. De gemeente doet er echter jaren over om tot een besluit te komen inzake het al dan niet meewerken aan een transformatie naar wonen. De winkel staat nu al weer maanden leeg. Als gevolg daarvan valt deze winkel volgens de Wet Werkelijk Rendement niet langer onder de heffing van het werkelijk rendement, maar is de vastgoedbijtelling ter hoogte van 3,35% van de WEV-waarde van toepassing.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij toepassing van de vastgoedbijtelling er op jaarbasis als volgt uit:

Exploitatievariabelen	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling zonder rente- & kostenafrek	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling mét rente- & kostenafrek
Huurinkomsten	0	0
Exploitatielasten	-/- 4.480	-/- 4.480
Rentelasten	-/- 2.000	-/- 2.000
Resultaat vóór belasting	-/- 6.480	-/- 6.480
Box3-heffing	-/- 4.221	-/- 1.888
Resultaat ná belasting	-/- 10.701	-/- 8.368

N.B. voor marktreferenties zie: <https://www.fundainbusiness.nl/winkel/amersfoort/object-89488034-kamp-59/> en MSCI-Nederlandse Jaarvastgoedindex en www.financieren.nl

3. (Ongebouwd) agrarisch onroerend goed

Bertina (78) is boerin in ruste. Samen met haar inmiddels overleden echtgenoot heeft zij tientallen jaren het gemengde boerenbedrijf op de grens van de Veluwe en het IJsselland gevoerd; het bedrijf dat eerder van haar ouders en grootouders was. Na het overlijden van haar echtgenoot, 14 jaar terug, heeft zij het bedrijf bij gebrek aan opvolging afgebouwd. De grond en de agrarische opstallen zijn grotendeels verkocht en zij woont nu alleen in de boerenhoeve waar het meer dan 100 jaar geleden allemaal begon. In het kader van de bedrijfsbeëindiging heeft zij met de fiscus 'afgerekend' zodat haar erfgenamen na haar overlijden niet meer met de aan agrarisch onroerend goed verbonden belastinglatentie hoeven te worden geconfronteerd.

Bij de bedrijfsbeëindiging heeft Bertina nog een aantal stukjes land in eigendom gehouden. Deze waren toen namelijk al verpacht en pachters hebben recht op pachtbescherming. Een van deze stukjes grond omvat in totaal zo'n 7.500 m², dat in de huidige markt voor agrarische grond al gauw een WEV-waarde van EUR 80.000 vertegenwoordigt. De pachter van dit stukje grond betaalt jaarlijks een pacht prijs ter hoogte van 2% van de vrije verkeerswaarde, wat gelijk is aan de maximale vergoeding die op basis van de wet in het kader van pacht mag worden gevraagd. Bertina heeft geen financiering meer voor dit stukje grond. De exploitatielasten (= eigenaarsgerelateerde belastingen, heffingen, verzekeringen en onderhoud) bedragen 15% van de pacht prijs.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij pacht er op jaarbasis als volgt uit:

VASTGOED BELANG

Exploitatievariabelen	Bedragen op jaarbasis in EUR
Pachtprijs	1.600
Exploitatielasten	-/- 240
Rentelasten	0
Resultaat vóór belasting	1.360
Box3-heffing	-/- 490
Resultaat ná belasting	870

Bij afloop van de laatste periode van de pachtovereenkomst laat de pachter weten geen aanspraak op voortzetting van de pachtovereenkomst meer te willen maken. Bertina ziet zich vervolgens geconfronteerd met het feit dat er weinig belangstelling is voor het opnieuw in pacht nemen van het stukje grond. Het is te klein voor de grootschalige productie die tegenwoordig in de agrarische sector gebruikelijk is. De eigenaren van de aangrenzende percelen hebben bovendien geen belangstelling om het stukje grond van Bertina te kopen, aangezien zij door alle stikstofregels niet weten of hun bedrijf nog wel toekomst heeft. Het stukje grond wordt daarom voor een langere periode niet gebruikt. Na acht maanden onvrijwillige leegstand heeft Bertina uiteindelijk weer een pachter gevonden. Als gevolg daarvan valt de grond volgens de Wet Werkelijk Rendement niet langer onder de heffing van het werkelijk rendement, maar is de vastgoedbijtelling ter hoogte van 3,35% van de WEV-waarde van toepassing.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij toepassing bij toepassing van de vastgoedbijtelling er op jaarbasis als volgt uit:

Exploitatievariabelen	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling zónder rente- & kostenaf trek	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling mét rente- & kostenaf trek
Pachtprijs	533	533
Exploitatielasten	-/- 240	-/- 240
Rentelasten	0	0
Resultaat vóór belasting	293	293
Box3-heffing	-/- 964	-/- 878
Resultaat ná belasting	-/- 671	-/- 585

4. Kantoorpand op b-locatie

Antoinette (53) is organisatieadviseur. Zij is eigenaar van een middelgroot adviesbureau in de Brabantse stedenrij. In de opbouw van haar bedrijf heeft ze ervoor gekozen om het bedrijf in de vorm van een besloten vennootschap (BV) te voeren. Het kantoorpand ter grootte van in totaal 700 m² VVO dat ze aanvankelijk huurde, kon ze op een gegeven moment van de verhuurder kopen. Om voor haar pensioen te kunnen sparen en om over een voorziening ingeval van eventuele arbeidsongeschiktheid te kunnen beschikken heeft ze het pand in privé aangekocht, hetgeen zogenoemd TBS-box 1 inkomen oplevert. Voor de aankoop van het pand maakte ze gebruik van een aflossingsvrije verhuurhypotheek ter grootte van EUR 700.000, waarvoor ze een rente van 7,5% per jaar (10 jaar vast) moet betalen. Omdat haar bedrijf uit z'n jas is gegroeid, heeft ze haar eigen bedrijf naar een andere locatie verhuisd. Het kantoorpand heeft Antoinette aan een ander bedrijf verhuurd, waardoor dit een Box3-pand is

VASTGOED BELANG

geworden. Deze huurder betaalt in totaal EUR 119.000 exclusief btw per jaar aan huur. De exploitatielasten (= eigenaarsgerelateerde belastingen, heffingen, verzekeringen en onderhoud) bedragen 13% van de kale huur. Het pand vertegenwoordigt een WEV-waarde van EUR 1.400.000.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij verhuur er op jaarbasis als volgt uit:

Exploitatievariabelen	Bedragen op jaarbasis in EUR
Jaarhuur	119.000
Exploitatielasten	-/- 15.470
Rentelasten	-/- 52.500
Resultaat vóór belasting	51.030
Box3-heffing	-/- 18.370
Resultaat ná belasting	32.660

De huurder van het pand gaat vervolgens failliet. Voordat de curator het gehuurde heeft leeggemaakt en aan Antoinette opgeleverd gaan er maanden voorbij. Maanden zonder huurovereenkomst en zonder huuropbrengst. Bij het weer voor de verhuur op de markt aanbieden van het pand blijken de ligging en uitstraling ervan niet meer aan te sluiten op de laatste trends. Bovendien heeft de gemeente een paar jaar geleden pal aan de aansluiting op de A27 een nieuwe kantorenlocatie tot ontwikkeling gebracht, die beter aansluit op de wensen van kandidaat-huurders. Al met al staat deze kantooruimte wel bijna 11 maanden te huur, voordat er een nieuwe huurder gevonden is, die bovendien maar 75% van de huurprijs van de vorige huurder wil betalen.

Onder de Wet Werkelijk Rendement Box3 ziet de exploitatie bij toepassing van de vastgoedbijtelling er op jaarbasis als volgt uit:

Exploitatievariabelen	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling zónder rente- & kostenaf trek	Bedragen op jaarbasis in EUR bij vastgoedbijtelling mét rente- & kostenaf trek
Jaarhuur	0	0
Exploitatielasten	-/- 15.470	-/- 15.470
Rentelasten	-/- 52.500	-/- 52.500
Resultaat vóór belasting	-/- 67.970	-/- 67.970
Box3-heffing	-/- 16.884	0
Resultaat ná belasting	-/- 84.854	-/- 67.970

N.B. voor marktreferenties zie: <https://www.fundainbusiness.nl/kantoor/breda/object-43918945-markendaalseweg-76-a1/>, MSCI Nederlandse Jaarvastgoedindex en www.financier.nl
