

NOTITIE

AAN: L.S.
VAN: Vastgoed Belang
BETREFT: scenario's impact op belastinginkomsten uit Box3 én Box1 als gevolg van uitponden van 300.000 door particuliere woningverhuurders in Box3
DATUM: 8 mei 2025
STATUS: openbaar

Inleiding

Deze notitie schetst een zevental scenario's voor de ontwikkeling van de belastingopbrengsten uit Box3 op basis van de aanname dat 300.000 huurwoningen die op dit moment fiscaal onder het bereik van Box3 vallen worden uitgepound (= verkocht aan eigenaar-bewoners). Uitpounding van dit enorme aantal huurwoningen ligt in de rede omdat de door de staatssecretaris van Financiën in zijn Kamerbrief van 13 december 2024 aangekondigde verhoging van het forfaitair rendement met 1,78% in combinatie met de door hem in zijn Kamerbrief van 18 juli 2024 in het vooruitzicht gestelde vormgeving van de tegenbewijsregeling voor woningverhuurders resulteert in structureel negatieve exploitatieresultaten uit verhuur na belasting. In gewoon Nederlands: er gaat meer belasting geheven worden dan hetgeen verhuurders aan de exploitatie van hun huurwoningen over houden.

Scenario's

De volgende scenario's zijn doorerekend:

1. 100% van de met verkoop van deze woningen te realiseren opbrengst wordt op banktegoeden gezet;
2. 100% van de met verkoop van deze woningen te realiseren opbrengst wordt omgezet in 'overige bezittingen'
3. 100% van de met verkoop van deze woningen te realiseren opbrengst wordt geherinvesteerd in vastgoed dat in het buitenland gelegen is;
4. 50% van de met de verkoop van deze woningen te realiseren opbrengst wordt op banktegoeden gezet en de rest van de opbrengst wordt volledig (= 100%) geherinvesteerd in vastgoed dat in het buitenland gelegen is;
5. 50% van de met verkoop van deze woningen te realiseren opbrengst wordt op banktegoeden gezet en de rest van de opbrengst wordt volledig (= 100%) omgezet in 'overige bezittingen';
6. 50% van de met verkoop van deze woningen te realiseren opbrengst wordt op banktegoeden gezet en van de rest van de opbrengst wordt 50% geherinvesteerd in vastgoed dat in het buitenland gelegen is en wordt 50% in 'overige bezittingen' omgezet;
7. 25% van de met verkoop van deze woningen te realiseren opbrengst wordt op banktegoeden gezet en van de rest van de opbrengst wordt 50% wordt geherinvesteerd in vastgoed dat in het buitenland gelegen is en wordt 50% 'overige bezittingen' omgezet.

VASTGOED BELANG

Elk van deze vier scenario's leidt tot derving aan belastinginkomsten in Box3 én Box1. Deze derving is voor elk van de vier hierboven genoemde scenario's als volgt:

Scenario 1.	-/- EUR 2.215.507.500
Scenario 2.	-/- EUR 999.292.500
Scenario 3.	-/- EUR 2.620.912.500
Scenario 4.	-/- EUR 2.418.210.000
Scenario 5.	-/- EUR 796.590.000
Scenario 6.	-/- EUR 1.607.400.000
Scenario 7.	-/- EUR 1.708.751.250

Tenslotte

De derving aan belastinginkomsten in Box3 én Box1 beweegt tussen -/- EUR 2.620.912.500 en -/- EUR 796.590.000. De uitkomst is afhankelijk van de gedragsreactie op groepsniveau van de belastingplichtigen die in Nederland gelegen en fiscaal in Box3 ondergebrachte woningen verhuren. Naar de aard der zaak kan van tevoren niet voorspeld worden welke van de gedragsreacties op groepsniveau dominant zal zijn; sterker nog het is niet duidelijk of de uiteindelijk op groepsniveau waar te nemen gedragsreactie middels een van deze zeven scenario's is beschreven. Echter omdat de beschreven scenario's in ieder geval ook de uitersten van de mogelijke gedragsreacties omvatten, is de bandbreedte van de te verwachten derving aan belastinginkomsten betrekkelijk zeker.

Belastingplichtigen die de risico's van het investeren in en exploiteren van huurwoningen kunnen en durven nemen zijn niet van fiscaal 'doen-vermogen' ontdaan, integendeel. Het mag daarom verwacht worden dat zij bij het vrijspelen en herbeleggen van het in hun woningen ondergebrachte kapitaal optimalisatie zullen nastreven, zowel voor wat betreft de te kiezen risico/rendementsrelatie alsook voor wat betreft de fiscale last. Om die reden is eerder te verwachten dat de uiteindelijk te realiseren derving aan belastinginkomsten eerder aan de boven- dan aan de onderkant van de hier geschetste bandbreedte uitkomt.

De fiscale rekenregels waarmee de berekeningen zijn gemaakt zijn gecontroleerd door drs. Cor Overduin, als zelfstandig belastingadviseur verbonden aan Grant Thornton accountants & adviseurs. De vastgoedkundige aannames & hypothesen waarmee is gerekend zijn door Arnoud Vlak/PUBLIC VALUE vastgesteld op basis van zijn kennis van de vastgoedbeleggingsmarkt en in het bijzonder de markt van particuliere woningverhuurders.

VASTGOED BELANG

Huurwoningen in box 3

SCENARIO 1

382000 natuurlijke personen

557000 woningen

Cijfers CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

Hypotheses

300000 woningen gaan uit huurmarkt over naar koopmarkt 54%

Koopprijs (WEV) 350000

LTV kopers 100%

EWF 0,35% van de WOZ waarde

WOZ-waarde (oud, voor verkoop) 300000

WOZ-waarde (nieuw, na verkoop) 350000

Stel EWF belast tegen 37,50%

Hyp lening

Rentevast 5 jaar

Rente% 3,50%

Aftrek tegen 37,50%

In box 3 gold voor deze woningen

LWR 95% over WOZ-waarde (oud, voor verkoop)

Rend ov bez 6%

Rend banktegoeden 1,5%

Rend schuld 2,50%

Tarief 36,00%

LTV 35% van waarde in verhuurde staat

Na verkoop wordt de opbrengst voor 100% op banktegoeden gezet

De rest gaat voor 0% naar vastgoed in buitenland* en 'overige bezittingen' is 0%

*aannname: de aftrek tvvdb is zodanig dat er de facto volledige vrijstelling van box 3 belasting in NL plaatsvindt

Geen heffingvrij vermogen (is al verbruikt voor banktegoeden en evt overige bezittingen)

Verlies in box 1 in jaar 1

Meer IB wegens EWF 137.812.500

Minder IB wegens rente-aftrek 1.181.250.000

Belastingderving in box 1 1.043.437.500

Let op: ivm eis van aflossing (stel max 30 jaar) daalt de derving wegens renteaftrek in jaar 2 en verder

Verlies aan inkomsten in box 3 in jaar 1

Minder bezit in box 3 1.846.800.000

Af: minder schuld in box 3 269.325.000

Af: meer banktegoed in box 3 405.405.000

Af: meer overige bezitt inbox 3 -

Belastingderving in box 3 1.172.070.000

Totale derving belastingopbrengst door vastgoedlebeleggers uit huurmarkt te drukken

2.215.507.500

VASTGOED BELANG

Huurwoningen in box 3

SCENARIO 2

382000	natuurlijke personen
557000	woningen

Cijfers CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

Hypotheses

300000 woningen gaan uit huurmarkt over naar koopmarkt 54%

Koopprijs (WEV)	350000
LTV kopers	100%
EWF	0,35% van de WOZ waarde
WOZ-waarde (oud, voor verkoop)	300000
WOZ-waarde (nieuw, na verkoop)	350000
Stel EWF belast tegen	37,50%

Hyp lening

Rentevast	5 jaar
Rente%	3,50%
Aftrek tegen	37,50%

In box 3 gold voor deze woningen

LWR	95% over WOZ-waarde (oud, voor verkoop)
Rend ov bez	6%
Rend banktegoeden	1,5%
Rend schuld	2,50%
Tarief	36,00%

LTV 35% van waarde in verhuurde staat

Na verkoop wordt de opbrengst voor 0% op banktegoeden gezet

De rest gaat voor 0% naar vastgoed in buitenland* en 'overige bezittingen' is 100%

*aannee: de aftrek tvvdb is zodanig dat er de facto volledige vrijstelling van box 3 belasting in NL plaatsvindt

Geen heffingvrij vermogen (is al verbruikt voor banktegoeden en evt overige bezittingen)

Verlies in box 1 in jaar 1

Meer IB wegens EWF	137.812.500
Minder IB wegens rente-aftrek	1.181.250.000

Belastingderving in box 1 1.043.437.500

Let op: ivm eis van aflossing (stel max 30 jaar) daalt de derving wegens renteaftrek in jaar 2 en verder

Verlies aan inkomsten in box 3 in jaar 1

Minder bezit in box 3	1.846.800.000
Af: minder schuld in box 3	269.325.000
Af: meer banktegoed in box 3	-
Af: meer overige bezitt inbox 3	1.621.620.000
Belastingderving in box 3	-44.145.000

Totale derving belastingopbrengst door vastgoedlebeleggers uit huurmarkt te drukken

999.292.500

VASTGOED BELANG

Huurwoningen in box 3

SCENARIO 3

382000	natuurlijke personen
557000	woningen

Cijfers CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

Hypotheses

300000 woningen gaan uit huurmarkt over naar koopmarkt 54%

Koopprijs (WEV)	350000
LTV kopers	100%
EWf	0,35% van de WOZ waarde
WOZ-waarde (oud, voor verkoop)	300000
WOZ-waarde (nieuw, na verkoop)	350000
Stel EWF belast tegen	37,50%

Hyp lening

Rentevast	5 jaar
Rente%	3,50%
Aftrek tegen	37,50%

In box 3 gold voor deze woningen

LWR	95% over WOZ-waarde (oud, voor verkoop)
Rend ov bez	6%
Rend banktegoeden	1,5%
Rend schuld	2,50%
Tarief	36,00%

LTV 35% van waarde in verhuurde staat

Na verkoop wordt de opbrengst voor 0% op banktegoeden gezet

De rest gaat voor 100% naar vastgoed in buitenland* en 'overige bezittingen' is 0%

*aannname: de aftrek tvvdb is zodanig dat er de facto volledige vrijstelling van box 3 belasting in NL plaatsvindt

Geen heffingvrij vermogen (is al verbruikt voor banktegoeden en evt overige bezittingen)

Verlies in box 1 in jaar 1

Meer IB wegens EWF	137.812.500
Minder IB wegens rente-aftrek	1.181.250.000

Belastingderving in box 1 1.043.437.500

Let op: ivm eis van aflossing (stel max 30 jaar) daalt de derving wegens renteaftrek in jaar 2 en verder

Verlies aan inkomsten in box 3 in jaar 1

Minder bezit in box 3	1.846.800.000
Af: minder schuld in box 3	269.325.000
Af: meer banktegoed in box 3	-
Af: meer overige bezitt inbox 3	-

Belastingderving in box 3 1.577.475.000

Totale derving belastingopbrengst door vastgoedlebeleggers uit huurmarkt te drukken

2.620.912.500

VASTGOED BELANG

Huurwoningen in box 3

SCENARIO 4

382000	natuurlijke personen
557000	woningen

Cijfers CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

Hypotheses

300000 woningen gaan uit huurmarkt over naar koopmarkt 54%

Koopprijs (WEV)	350000
LTV kopers	100%
EWf	0,35% van de WOZ waarde
WOZ-waarde (oud, voor verkoop)	300000
WOZ-waarde (nieuw, na verkoop)	350000
Stel EWf belast tegen	37,50%

Hyp lening	
Rentevast	5 jaar
Rente%	3,50%
Aftrek tegen	37,50%

In box 3 gold voor deze woningen

LWR	95% over WOZ-waarde (oud, voor verkoop)
Rend ov bez	6%
Rend banktegoeden	1,5%
Rend schuld	2,50%
Tarief	36,00%

LTV 35% van waarde in verhuurde staat

Na verkoop wordt de opbrengst voor 50% op banktegoeden gezet
De rest gaat voor 100% in buitenlands vastgoed*; naar overige bezittingen gaat 0%

*aanname: de aftrek tvvdb is zodanig dat er de facto volledige vrijstelling van box 3 belasting in NL plaatsvindt

Geen heffingvrij vermogen (is al verbruikt voor banktegoeden en evt overige bezittingen)

Verlies in box 1 in jaar 1

Meer IB wegens EWf	137.812.500
Minder IB wegens rente-aftrek	1.181.250.000

Belastingderving in box 1 1.043.437.500

Let op: ivm eis van aflossing (stel max 30 jaar) daalt de derving wegens renteaftrek in jaar 2 en verder

Verlies aan inkomsten in box 3 in jaar 1

Minder bezit in box 3	1.846.800.000
Af: minder schuld in box 3	269.325.000
Af: meer banktegoed in box 3	202.702.500
Af: meer overige bezitt inbox 3	-

Belastingderving in box 3 1.374.772.500

Totale derving belastingopbrengst door vastgoedlebeleggers uit huurmarkt te drukken 2.418.210.000

VASTGOED BELANG

Huurwoningen in box 3

SCENARIO 5

382000	natuurlijke personen
557000	woningen

Cijfers CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

Hypotheses

300000 woningen gaan uit huurmarkt over naar koopmarkt 54%

Koopprijs (WEV)	350000
LTV kopers	100%
EWf	0,35% van de WOZ waarde
WOZ-waarde (oud, voor verkoop)	300000
WOZ-waarde (nieuw, na verkoop)	350000
Stel EWf belast tegen	37,50%

Hyp lening

Rentevast	5 jaar
Rente%	3,50%
Aftrek tegen	37,50%

In box 3 gold voor deze woningen

LWR	95% over WOZ-waarde (oud, voor verkoop)
Rend ov bez	6%
Rend banktegoeden	1,5%
Rend schuld	2,50%
Tarief	36,00%

LTV 35% van waarde in verhuurde staat

Na verkoop wordt de opbrengst voor 50% op banktegoeden gezet
De rest gaat voor 0% in buitenlands vastgoed*; naar overige bezittingen gaat 100%

*aanname: de aftrek tvvdb is zodanig dat er de facto volledige vrijstelling van box 3 belasting in NL plaatsvindt

Geen heffingvrij vermogen (is al verbruikt voor banktegoeden en evt overige bezittingen)

Verlies in box 1 in jaar 1

Meer IB wegens EWf	137.812.500
Minder IB wegens rente-aftrek	1.181.250.000

Belastingderving in box 1 1.043.437.500

Let op: ivm eis van aflossing (stel max 30 jaar) daalt de derving wegens renteaftrek in jaar 2 en verder

Verlies aan inkomsten in box 3 in jaar 1

Minder bezit in box 3	1.846.800.000
Af: minder schuld in box 3	269.325.000
Af: meer banktegoed in box 3	202.702.500
Af: meer overige bezitt inbox 3	1.621.620.000
Belastingderving in box 3	-246.847.500

Totale derving belastingopbrengst door vastgoedlebeleggers uit huurmarkt te drukken

796.590.000

VASTGOED BELANG

Huurwoningen in box 3

SCENARIO 6

382000	natuurlijke personen
557000	woningen

Cijfers CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

Hypotheses

300000 woningen gaan uit huurmarkt over naar koopmarkt 54%

Koopprijs (WEV)	350000
LTV kopers	100%
EWf	0,35% van de WOZ waarde
WOZ-waarde (oud, voor verkoop)	300000
WOZ-waarde (nieuw, na verkoop)	350000
Stel EWf belast tegen	37,50%

Hyp lening	
Rentevast	5 jaar
Rente%	3,50%
Aftrek tegen	37,50%

In box 3 gold voor deze woningen

LWR	95% over WOZ-waarde (oud, voor verkoop)
Rend ov bez	6%
Rend banktegoeden	1,5%
Rend schuld	2,50%
Tarief	36,00%

LTV 35% van waarde in verhuurde staat

Na verkoop wordt de opbrengst voor 50% op banktegoeden gezet
De rest gaat voor 50% in buitenlands vastgoed*; naar overige bezittingen gaat 50%

*aanname: de aftrek tvvdb is zodanig dat er de facto volledige vrijstelling van box 3 belasting in NL plaatsvindt

Geen heffingvrij vermogen (is al verbruikt voor banktegoeden en evt overige bezittingen)

Verlies in box 1 in jaar 1

Meer IB wegens EWf	137.812.500
Minder IB wegens rente-aftrek	1.181.250.000

Belastingderving in box 1 1.043.437.500

Let op: ivm eis van aflossing (stel max 30 jaar) daalt de derving wegens renteaftrek in jaar 2 en verder

Verlies aan inkomsten in box 3 in jaar 1

Minder bezit in box 3	1.846.800.000
Af: minder schuld in box 3	269.325.000
Af: meer banktegoed in box 3	202.702.500
Af: meer overige bezitt inbox 3	810.810.000
Belastingderving in box 3	563.962.500

Totale derving belastingopbrengst door vastgoedlebeleggers uit huurmarkt te drukken 1.607.400.000

VASTGOED BELANG

Huurwoningen in box 3

SCENARIO 7

382000	natuurlijke personen
557000	woningen

Cijfers CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

Hypotheses

300000 woningen gaan uit huurmarkt over naar koopmarkt 54%

Koopprijs (WEV)	350000
LTV kopers	100%
EWf	0,35% van de WOZ waarde
WOZ-waarde (oud, voor verkoop)	300000
WOZ-waarde (nieuw, na verkoop)	350000
Stel EWf belast tegen	37,50%

Hyp lening

Rentevast	5 jaar
Rente%	3,50%
Aftrek tegen	37,50%

In box 3 gold voor deze woningen

LWR	95% over WOZ-waarde (oud, voor verkoop)
Rend ov bez	6%
Rend banktegoeden	1,5%
Rend schuld	2,50%
Tarief	36,00%

LTV 35% van waarde in verhuurde staat

Na verkoop wordt de opbrengst voor 25% op banktegoeden gezet
De rest gaat voor 50% in buitenlands vastgoed*; naar overige bezittingen gaat 50%

*aanneame: de aftrek tvvdb is zodanig dat er de facto volledige vrijstelling van box 3 belasting in NL plaatsvindt

Geen heffingvrij vermogen (is al verbruikt voor banktegoeden en evt overige bezittingen)

Verlies in box 1 in jaar 1

Meer IB wegens EWf	137.812.500
Minder IB wegens rente-aftrek	1.181.250.000

Belastingderving in box 1 1.043.437.500

Let op: ivm eis van aflossing (stel max 30 jaar) daalt de derving wegens renteaftrek in jaar 2 en verder

Verlies aan inkomsten in box 3 in jaar 1

Minder bezit in box 3	1.846.800.000
Af: minder schuld in box 3	269.325.000
Af: meer banktegoed in box 3	101.351.250
Af: meer overige bezitt inbox 3	810.810.000

Belastingderving in box 3 665.313.750

Totale derving belastingopbrengst door vastgoedlebeleggers uit huurmarkt te drukken

1.708.751.250