



Vastgoed Belang en Cor Overduin kondigen rechtszaak box 3 aan

Geen andere uitweg meer voor onrechtmatige belastingheffing

Amsterdam, 17 juni 2025 – Vastgoed Belang werkt samen met fiscalist Cor Overduin aan een rechtszaak tegen de Nederlandse Staat over de onrechtmatige box 3-belasting. De branchevereniging voor particuliere verhuurders ziet geen andere uitweg meer om de particuliere huurwoningmarkt te beschermen tegen de ontwrichtende effecten van het huidige fiscale beleid. De organisatie roept leden die door de onevenredig hoge box 3-belasting worden gedwongen om hun huurwoningen te verkopen op om zich te melden.

De kern van de zaak: veel particuliere verhuurders betalen meer belasting dan ze aan inkomsten binnenkrijgen, door de Wet tegenbewijsregeling box 3 waarin kosten niet aftrekbaar zijn en papieren winsten wel belast worden. Vanaf 2026 wordt dit nog ernstiger vanwege de aangekondigde verhoging met 1,78 procentpunt van het forfaitair rendement voor overige bezittingen naar 7,78%. “Dit is onrechtvaardig en juridisch onrechtmatig. Het is in strijd met het eigendomsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM),” aldus Niek Verra, voorzitter van Vastgoed Belang. Een heffing van meer dan 100% bij spaarders leidde in 2021 tot het beruchte Kerstarrest van de Hoge Raad.

Laatste redmiddel: juridische stappen

Samen met andere experts en organisaties probeert Vastgoed Belang al jaren het ministerie van Financiën, het inmiddels demissionaire kabinet en Kamerleden te overtuigen om het desastreuze fiscale beleid te stoppen of op zijn minst aan te passen. Een brede Kamermeerderheid, het huidige demissionaire én vorige kabinet erkennen dat de huidige box 3-situatie onrechtvaardig en ineffectief is. Vorige week nog werd [een motie van Inge van Dijk \(CDA\)](#) met 139 van de 150 stemmen door de Kamer aangenomen, waarin het box 3-stelsel ‘oneerlijk en juridisch kwetsbaar’ wordt genoemd. Toch koos vorige week een Kamermeerderheid ervoor de situatie onveranderd te laten en in te stemmen met de Wet tegenbewijsregeling box 3.

“Nu de politieke weg is vastgelopen, ziet Vastgoed Belang zich genoodzaakt een gang naar de rechter mogelijk te maken”, aldus Niek Verra. De vereniging zal samen met fiscalist Cor Overduin de kwestie aanhangig maken bij de rechter. Vastgoed Belang vraagt leden die zich door box 3 gedwongen zien hun huurwoningen te verkopen bij de vereniging te melden.

Daarnaast biedt Vastgoed Belang zijn leden ondersteuning bij het indienen van bezwaren tegen hun definitieve box 3-aanslag. De vereniging roept haar achterban op om bezwaar te maken en zal hiervoor juridische en praktische hulpmiddelen beschikbaar stellen.

Gevolgen voor de woningzoekenden

Iedereen weet inmiddels dat de gevolgen van het huidige box 3-beleid desastreus zijn. Vooral kleine verhuurders – vaak mensen met slechts één woning als pensioenvoorziening – worden onevenredig hard geraakt. Zij zien zich door de torenhoge box 3-belastingdruk genoodzaakt hun woning te verkopen, wat leidt tot een verdere verkleining van het huuraanbod. In 2024

VASTGOED BELANG

werden 50.000 huurwoningen verkocht. Volgens berekeningen van Vastgoed Belang dreigen tot 2027 bijna 300.000 particuliere huurwoningen van de markt te verdwijnen.

Het wordt bovendien steeds moeilijker om nieuwe woningen binnen de bestaande gebouwde omgeving toe te voegen. Op de Woontop is juist met minister Keijzer afgesproken om optoppen, transformeren en splitsen te stimuleren. Particuliere verhuurders kunnen, in een goed investeringsklimaat, op deze manier jaarlijks zo'n 10.000 woningen realiseren. Dat zal in de huidige omstandigheden niet gebeuren.

Mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en geen woning kunnen of willen kopen vallen tussen wal en schip. Op dit moment huren ongeveer 2,5 miljoen mensen een huurwoning bij een particuliere verhuurder. Bovendien komt de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad onder druk te staan, omdat verhuurders geen financiële ruimte om te investeren hebben. Tot slot komen verhuurders in de financiële problemen. Als de huurders, die daarmee natuurlijk in hun recht staan, niet uit de woning vertrekken maken verhuurders iedere maand verlies op de huurwoning. De woning in verhuurder staat verkopen kan alleen met een aanzienlijk verlies.

Laatste redmiddel

“Van links tot rechts is er consensus dat het huidige box 3-beleid niet houdbaar is,” stelt Verra. “Maar niemand durft echt in te grijpen. Daarom rest ons niets anders dan de gang naar de rechter mogelijk te maken. We hopen dat deze rechtszaak leidt tot een eerlijker en werkbaarder belastingstelsel, zodat particuliere verhuurders kunnen blijven bijdragen aan de oplossing van het woningtekort.” In de tussentijd blijft Vastgoed Belang als kennis- en gesprekspartner beschikbaar om met zowel het ministerie van Financiën als de politiek te werken aan een rechtvaardige oplossing voor box 3.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

Noot voor de pers

Mediacontact: Edward Touw | eto@vastgoedbelang.nl | +31 6 82509981.