

19 januari 2026

Box 3: evenwichtig belasten voor een stabiele woningmarkt

Om de uitpondgolf te stoppen en het investeren in de realisatie van nieuwe woningen in de bestaande woningvoorraad te stimuleren, is het van essentieel belang dat de Wet werkelijk rendement box 3 zo snel mogelijk wordt ingevoerd. Vastgoed Belang roept de Tweede Kamer dan ook op om alles-op-alles te zetten om de door de staatssecretaris van Fiscaliteit gestelde deadline te halen en het wetsvoorstel uiterlijk 15 maar 2026 aan te nemen.

Tegelijkertijd zien we ook nog concrete verbeterpunten voor het wetsvoorstel én aanbevelingen voor het huidige box 3-regime in bredere zin. In dit position paper vindt u deze voorstellen, die van groot belang zijn om te komen tot een evenwichtiger belastingstelsel dat aansluit bij werkelijke rendementen en de woningmarkt niet verder onder druk zet.

1. Wet werkelijk rendement box 3

1.1 Leegstand en vastgoedbijtelling

Voor onroerende zaken voorziet het huidige voorstel in drie scenario's qua reguliere voordelen. Daarbij wordt echter geen rekening gehouden met – ongewenste – leegstand.

Letterlijke toepassing van de voorgestelde regeling zou betekenen dat bijvoorbeeld de eigenaar van een (langdurig) leegstaand winkelpand, een fictief inkomen in aanmerking moet nemen van 3,35% van de waarde van het betreffende winkelpand. Naar de mening van Vastgoed Belang werkt dit bijzonder onredelijk uit. Hetgeen des te sterker geldt nu niet is voorzien in tegenbewijs tegen dit 3,35%-forfait.

Leegstand komt niet alleen voor bij winkelpanden maar kan bij alle soorten vastgoed aan de orde zijn. Ook bij vakantiewoningen kan dit spelen.

Het 3,35%-forfait gaat ten onrechte voorbij aan 'leegstand'. Het is zaak om het wetsvoorstel op dit punt aan te passen. Ongewenste leegstand leidt evident niet tot rendement. De eigenaar die geen huur ontvangt moet niet belast worden voor een alsof-huur.

Het wetsvoorstel beoogt in algemene zin de juni-arresten van de Hoge Raad te codificeren. Echter, de Hoge Raad heeft in zijn arresten zich uitgelaten over 'eigen gebruik'. In het wetsvoorstel is echter een veel ruimer begrip voorgesteld, namelijk het bredere 'ter beschikking staan voor eigen gebruik'. Deze afwijking, nota bene zonder de mogelijkheid om tegenbewijs te leveren, brengt een fictief element in het stelsel van werkelijk rendement. In feite is dit een herhaling van het elementaire gebrek dat aan box 3 kleeft sinds 2001: een fictie hanteren waardoor belasting wordt geheven over een bate die in werkelijkheid niet genoten is.

In praktijksituaties waarin de belastingdruk duidelijk buitensporig hoog is ten opzichte van het werkelijke inkomen, zijn nieuwe juridische procedures te verwachten.

1.2 Het 3,35%-forfait van de vastgoedbijtelling is gebaseerd op te oude cijfers en kan eenvoudig geactualiseerd worden naar 2,80%

De vastgoedbijtelling van 3,35% is gebaseerd op een rapport¹ van SEO uit het jaar 2022, waarbij data uit de jaren 2019, 2020 en 2021 zijn gebruikt. Het forfait van de vastgoedbijtelling legt een procentuele koppeling tussen enerzijds 'huur' en anderzijds 'de WOZ-waarde'. Forfaits behoren echter zo actueel² mogelijk te zijn. Het is van algemene bekendheid dat ook in de jaren na 2021 de huren veel minder hard (soms zelfs: niet) zijn gestegen dan de WOZ-waarden. Het 3,35%-forfait is dus sowieso gedateerd en geeft een te hoge waarde.

Het actualiseren is eenvoudig te doen. Voor de jaren 2022 tot en met 2025 is bekend wat de gemiddelde huurstijging is geweest; cumulatief was dat 16,2%. Tevens is bekend hoe in de jaren 2022 tot en met 2025 de WOZ-waarden van woningen is gestegen; cumulatief was dat op basis van cijfers van de Waarderingskamer per jaar, 38,81%. Bijgevolg zou een actuele(re) waarde van de vastgoedbijtelling uitkomen op 2,80%³. Vastgoed Belang adviseert om:

- a. het percentage van de vastgoedbijtelling dan ook te actualiseren naar 2,80% ter voorkoming van juridische procedures inzake een forfait dat te ver afwijkt van de werkelijkheid, en
- b. in de wet tevens te bepalen dat jaarlijks actualisatie zal plaatsvinden op basis van de meest recente cijfers (jaar 't-1') van de huurmutatie en de WOZ-waardemutatie.

Het kabinet schrijft in de Memorie van Toelichting⁴ voornemens te zijn het forfait van de vastgoedbijtelling periodiek te herijken maar voegt daar gelijk aan toe dat de eerste keer zal zijn: vijf jaar na invoering van de wet. Dat zou betekenen dat pas na een evaluatie in 2033 er daarna(?) een aanpassing plaatsvindt. In de jaren 2028 tot en met 2033 zou de vastgoedbijtelling dan zijn gebaseerd op de data uit de jaren 2019-2021. Naar de mening van Vastgoed Belang is dit geen goede benadering van de

¹ <https://www.seo.nl/publicaties/huurwaarderatio-voor-vastgoedbijtelling-box-3/>

² Zie Rapport Algemene Rekenkamer d.d. 26 juni 2019, Forfaits in het belastingstelsel, <https://www.rekenkamer.nl/documenten/2019/06/26/forfaits-in-het-belastingstelsel>. Zie voorts de reactie van de staatssecretaris van Financiën op dit rapport, Kamerbrief d.d. 12 juni 2019, kenmerk AFP/2019-0000086669, waarin onder meer: "Het kabinet onderschrijft het belang van het onderhouden en accuraat houden van de hoogte van de forfaits."

³ $3,35\% \times (1,162/1,3881) = 2,80\%$

⁴ Kamerstuk 36 748, nr. 3, p. 25 <https://zoek.officiëlebeelden.nl/kst-36748-3.html>

werkelijkheid. Het gaat hier immers om een forfait dat is gebaseerd op data van gemiddeld 8⁵ jaar terug, wat in 2033 zelfs oploopt naar gemiddeld 13 jaar terug.

1.3 Woningen die vóór 1-1-2028 al in bezit zijn

Voor woningen in box 3 die reeds voor 1-1-2028 zijn verworven, moet bij de start van het stelsel op basis van werkelijk rendement, een startwaarde worden vastgesteld. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om daarbij uit te gaan van de WOZ-waarde per WOZ-waardepeildatum 1-1-2028. Deze wordt in de regel pas bekend gemaakt omstreeks februari 2029. Dat is dus na afloop van het jaar 2028 waarvoor de startwaarde bepaald moet worden.

De startwaarde is belangrijk. Wetgeving waarbij echter niet op voorhand duidelijk is hoe die gaat uitwerken, kan strijd met het rechtszekerheidsbeginsel opleveren. Ten einde het risico op juridische procedures op dit punt te verkleinen, is te overwegen om een zelfde route te bewandelen als destijds (2001) is gebeurd bij het bepalen van de startwaarde van zogenoemde TBS-panden. Per 1 januari 2001, toen de nieuwe wet Inkomstenbelasting 2001 van kracht werd, dienden dergelijke panden (verhuurd door een aanmerkelijk belang houder aan de BV waarin dat belang gehouden wordt) ook gewaardeerd te worden. Destijds is goedgekeurd⁶ dat de WOZ-waarde per 1 januari 1999 met een opslag van 20% mocht worden gehanteerd als invulling van de waarde in het economische verkeer.

Vertaald naar de situatie van de wet werkelijk rendement box 3 zou bij waardering per 1 januari 2028 dan uitgegaan mogen worden van de WOZ-waarde per 1 januari 2026 met een opslag van 20%. Op die manier bestaat vooraf wél duidelijkheid over de startwaarde en kunnen allerlei waarderingsdiscussies mogelijk worden voorkomen. De WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2026 wordt immers omstreeks februari 2027 kenbaar gemaakt.

1.4 Het onderscheid onderhoudskosten versus verbetering

In het voorgestelde stelsel zullen kosten aftrekbaar zijn. Dat roept de - in het fiscale domein - klassieke discussie op wat 'onderhoud' is en wat geen onderhoud is maar 'verbetering'. Omdat voor veel belastingplichtigen dit een 'nieuw' vraagstuk wordt, is er behoefte aan een goed overzicht met diverse voorbeelden. Juist vanwege de grote verduurzamingsopgaaf zullen er in de nabije toekomst veel grensgevallen ontstaan. Wanneer is sprake van (achterstallig) onderhoud, wanneer is sprake van een verbetering? Kan een dergelijk overzicht door de Belastingdienst⁷ opgesteld worden zodat de praktijk bruikbare handvatten krijgt?

⁵ In het jaar 2028 is de periode 2019-2021 gemiddeld gezien, 8 jaar geleden. In de jaren 2029 e.v. stijgt dat aantal steeds verder.

⁶ Besluit van de staatssecretaris van Financiën d.d. 9 maart 2001, RTB2001/947M

⁷ Waarbij overleg met de relevante koepelorganisaties een mogelijk scenario is.

2. Overige, actuele aandachtspunten box 3

2.1 Het forfaitaire aftrekbedrag van € 20.000 bij kadastraal niet-gesplitste woningen⁸

Voor de op een box 3-peildatum - onder huurbescherming - verhuurde woningen die niet kadastraal gesplitst zijn, geldt dat deze niet afzonderlijk te verkopen zijn. Om die reden geldt bij de waardering voor box 3 van dit soort woningen⁹ dat sinds 2011 de in aanmerking te nemen WOZ-waarde van zo'n woning, mag worden verminderd met een vast bedrag van € 20.000¹⁰. Destijds is dat getal in relatie met de in 2011-geldende WOZ-waarden een acceptabele benadering geacht van de lagere waarde wegens niet-kadastraal gesplitst zijn.

De WOZ-waarden sinds echter sindsdien zeer fors gestegen. Anno 2026 zijn deze ten opzichte van 2011 bijna verdubbeld. Het vaste bedrag van € 20.000 is echter na 2011 nooit meer aangepast. Omdat ook dit een forfait(bedrag) is en dus de regel geldt dat forfaits de werkelijkheid moeten benaderen, zou het niet meer dan logisch zijn om:

- a. dit bedrag per 1-1-2026 aan te passen, in lijn met de mutatie van de WOZ-waarde sinds 2011, en
- b. dit bedrag alsnog met terugwerkende kracht aan te passen voor de voorbije jaren¹¹, en
- c. een wijziging in de regeling van dit forfait op te nemen zodat het bedrag voortaan jaarlijks automatisch wordt aangepast aan de mutatie van de gemiddelde WOZ-waarde¹².

De besluitgever doet er verstandig aan om op korte termijn het bedrag en de regeling aan te passen conform bovenstaande.

⁸ Artikel 17a, lid 4 Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001

⁹ NB: uitsluitend indien deze verhuurd worden onder huurbescherming. In alle andere gevallen geldt waardering op de volledige WOZ-waarde (behoudens situaties met een erfpachtcanon zoals genoemd in artikel 5.20, lid 4 Wet IB 2001) en mag geen aftrek wegens kadastraal ongesplitst worden toegepast.

¹⁰ Na deze vermindering geldt vervolgens dat indien de woning op de peildatum is verhuurd onder huurbescherming, de zogenoemde leegwaarderatieregeling (artikel 17a Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001) van toepassing is.

¹¹ Dergelijke 'lange' terugwerkende kracht is door de besluitgever ook toegepast bij de 'codificatie' van het leegwaarderatioarrest d.d. 3 april 2015. Het Eindejaarsbesluit 2025 dateert 19 december 2025 (Staatsblad 2025, 451) en bevatte terugwerkende kracht voor deze aanpassing naar 3 april 2015

¹² De wijziging van de WOZ-waarde wordt op jaarbasis vergeleken door zowel het CBS als de Waarderingskamer. Daarmee is voldoende objectieve en betrouwbare broninformatie beschikbaar ter bepaling van de mutatie.

In de praktijk blijkt bovendien dat gemeenten zeer verschillende voorwaarden stellen aan het splitsen. Die voorwaarden kunnen dermate beperkend zijn, dat kadastrale splitsing niet mogelijk is. Het gevolg daarvan is dat zo'n woning onverkoopbaar is. In dergelijke gevallen is des te meer de vraag welke waarde voor box 3 een dergelijke woning heeft. Wat is immers de waarde van een vermogensbestanddeel dat niet aan een ander over te dragen is?

2.2 Nadelige gevolgen voor de huurwoningmarkt van huidige box 3-regime

Ook vandaag de dag zorgt het huidige box 3-regime (Wet tegenbewijsregeling box 3) nog altijd¹³ voor een veel te hoge belastingdruk bij de verhuur van woningen.

Vanwege het sterk dalende aantal beschikbare huurwoningen, met name in het segment sociale huur, is het bijzonder belangrijk dat de nog altijd steeds sterker wordende 'uitpondgolf' wordt gestopt. Box 3 is hierin een zeer dominante stoorzender.

Het is van groot belang dat de huurwoningmarkt niet wordt verstoord door fiscale maatregelen die sterk negatief uitwerken. Een belangrijk pijnpunt in de huidige regeling is dat bij tegenbewijs ('werkelijk rendement') geen kostenaf trek wordt toegestaan. Veel verhuurders worden door de huidige box 3-regeling:

- a. geconfronteerd met een belastingdruk op het directe rendement van meer dan 100%, en
- b. gedwongen¹⁴ om huurwoningen die leeg komen, niet opnieuw te huur aan te bieden maar te verkopen omdat alleen dan een hoge(re) prijs kan worden gerealiseerd.

Het alsnog toestaan van kostenaf trek zal ertoe leiden dat verhuurders minder snel zullen kiezen voor verkoop maar juist voor door-verhuren.

3.2 Verbeteren fiscale klimaat voor investering in de huurwoningmarkt

De huurwoningmarkt is voor beleggers/verhuurders momenteel weinig aantrekkelijk. De verslechtering is vooral het gevolg van overheidsmaatregelen. De exodus van grotere buitenlandse beleggers alsook de huidige uitpondgolf die vooral gevoed wordt door 'kleine beleggers', zorgt ervoor dat het aanbod van huurwoningen, met name in het sociale huur-segment en ook in het middenhuur-segment, zeer sterk is afgenomen in de afgelopen jaren. Met de vele waarschuwingen die in het recente verleden zijn

¹³ Zie ook position paper Vastgoed Belang januari 2025, [https://www.vastgoedbelang.nl/downloads/Position%20paper%20box%203%20drs%20Overduin%20\(002\).pdf](https://www.vastgoedbelang.nl/downloads/Position%20paper%20box%203%20drs%20Overduin%20(002).pdf)

¹⁴ Verhuurders worden gedwongen tot verkoop terwijl zij in de regel juist niet willen verkopen maar willen blijven verhuren. De box 3 belastingdruk maakt dat echter dermate onaantrekkelijk dat zij tegen hun wil, de voormalige huurwoning te koop aanbieden.

gegeven door velerlei deskundigen en marktpartijen, is weinig tot niets gedaan door de overheid.

Het is nu zaak dat het investeringsklimaat op de huurwoningmarkt aantrekkelijker wordt gemaakt zodat er meer aanbod komt en de vraag-aanbod verhouding evenwichtiger wordt. In dat kader bepleit Vastgoed Belang dat ook voor de box 3-particuliere verhuurders een tijdelijke faciliteit moet komen waarbij het herinvesteren in de huurwoningmarkt loont: de herinvesteringsreserve. Om het fiscale speelveld gelijkjer te maken, zou een regeling als de herinvesteringsreserve (HIR) ook onderdeel moeten zijn van het box 3 stelsel zoals voorgesteld in de Wet werkelijk rendement box 3.

Door de HIR zal het lonen om gerealiseerde verkoopwinsten opnieuw te investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt. Zonder de HIR zal na verkoop het liquide gemaakte kapitaal immers kunnen verdwijnen uit de Nederlandse huurwoningmarkt omdat andere beleggingsvormen (denk aan vastgoed in het buitenland) in fiscale zin aantrekkelijker zijn dan de Nederlandse box 3-regeling. Een HIR in box 3 kan een tijdelijke maatregel zijn die een stimulans vormt om te blijven investeren in de Nederlandse huurwoningmarkt. Zodra die markt weer voldoende hersteld is qua evenwicht tussen vraag en aanbod, kan de tijdelijke HIR vervallen.

Hoewel een HIR volgens Vastgoed Belang een zeer geschikt tijdelijk stimuleringsmiddel kan zijn voor de huurwoningmarkt, staat Vastgoed Belang ook open om alternatieve stimuleringsmaatregelen te beschouwen als een HIR niet of minder wenselijk wordt geacht.

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.

Contactgegevens

Neem voor meer informatie contact op met Bart Rijgwart, senior beleidsadviseur public affairs: b.rijgwart@vastgoedbelang.nl | +31 6 509 967 43