

# Van Rij maakt meer bekend over de opvolger van Box 3

Luc van Dijk

Gepubliceerd: om 12:11



Marnix van Rij, staatssecretaris Fiscaliteit. Beeld: RVD/ Valerie Kuypers en Martijn Beekman

Eind vorige week heeft demissionair Staatssecretaris van Financiën Marnix van Rij weer een tipje van de sluier opgelicht hoe de opvolger van Box 3 er in zijn ogen uit zou moeten zien.

Eerder, kort voor Prinsjesdag 2023, had Van Rij een concept vrijgegeven van het wetsvoorstel 'Wet werkelijk rendement Box 3'. Het idee daarachter was dat de praktijk alvast kon meedenken en [inbreng op het concept kon aanleveren](#). Daardoor kan een nieuw kabinet een snelle start maken en zou de beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2027 haalbaar zijn. Op dit voorstel kwamen 1.737 reacties binnen, wat tot enkele aanpassingen van het conceptvoorstel heeft geleid.

Dat de demissionaire Staatssecretaris nu met een update komt, kan te maken hebben met de uitspraak die de [Hoge Raad binnenkort](#) doet over de houdbaarheid van het huidige stelsel. Naar verwachting wordt dit stelsel afgeschoten en dan zal men veel eerder dan 2027 met iets nieuws moeten komen. Met een verdere uitwerking van het concept loopt de staatssecretaris in feite op z'n verlies vooruit.

## Nieuwe stelsel

Het uitgangspunt van het nieuwe stelsel is dat het werkelijke rendement wordt belast, in plaats van een forfaitair rendement, zoals onder het huidige 'Overbruggingsstelsel' het geval is. Dit uitgangspunt is een enorme verbetering en sluit aan bij zowel de wensen van de praktijk als de Tweede Kamer.

Voor een goed begrip van het nieuwe stelsel moet onderscheid worden gemaakt tussen direct rendement op beleggingen en indirect rendement. Onder direct rendement wordt verstaan het saldo van de reguliere inkomsten en kosten. Aan de inkomstenkant gaat het bij aandelen om het dividend, bij obligaties om rente en bij onroerend goed om huur. Terwijl het aan de kostenkant bij effecten gaat om transactiekosten en bij onroerend goed om kosten van beheer en onderhoud en natuurlijk de rentelasten op de financiering. Dit saldo is jaarlijks belast.

Het indirecte rendement betreft de positieve (en negatieve) waardeontwikkeling van bijvoorbeeld aandelen en andere effecten, goud en onroerend goed. Voor de belastingheffing wordt op dit punt echter een onderscheid gemaakt. Volgens de hoofdregel vormt de jaarlijkse waardemutatie inkomen (of een verlies als de belegging in waarde daalt), wat 'vermogensaanwasbelasting' heet. Op deze hoofdregel worden enkele belangrijke uitzonderingen gemaakt. Voor onroerend goed en bepaalde aandelen in familiebedrijven, startups en scale-ups geldt dat de waardeontwikkeling alleen bij realisatie is belast. Dit is dus bij de verkoop ervan, wat 'vermogenswinstbelasting' wordt genoemd.

## Uitzondering voor vakantiewoning

Een aardige uitzondering was gemaakt voor de eerste vakantiewoning die voor 70 procent of meer voor eigen gebruik wordt aangehouden. Deze zou (naar keuze van de belastingplichtige) op basis van een forfait worden belast. Dit zou dan een vast percentage van de WOZ-waarde zijn. Op deze manier zouden oeverloze discussies met de eigenaren van vakantiewoningen over een zakelijke huur voor het eigen gebruik worden voorkomen. Deze uitzondering is nu geschrapt om het systeem 'eenvoudig' te houden.



BEKIJK OOK

[Box 3 op de schop: 'Het systeem móet veranderen. Gelukkig ziet Van Rij dit ook'](#)

## De instap

Het grote aandachtspunt is de instap, in pensioenland 'invaren' genoemd. De Staatssecretaris heeft nu besloten om de waarde in het economische verkeer aan het begin van 2027 te hanteren. Dit lijkt mij volkomen logisch. Echter, voor woningen in Box 3 gaat het dan om de WOZ-waarde aan het begin van 2027. Ook dat lijkt voor de hand te liggen, maar kan (zeer) voordelig of onvoordelig uitpakken. Ik zal dit aan de hand van een voorbeeld laten zien, waarbij ik voor de leesbaarheid voor ronde getallen heb gekozen en een en ander dus niet precies heb berekend. Hierbij is van belang dat onder de WOZ-waarde van een woning de vrije marktwaarde wordt verstaan, waarbij wordt geabstraheerd van bijvoorbeeld verhuur.

## Rekenvoorbeeld

Stel dat het rendement in de markt 5 procent is en ik een woning koop voor 300.000 euro wat dus tevens de WOZ-waarde is (namelijk de marktwaarde bij aankoop). Ik verhuur deze woning voor 1.250 euro per maand, oftewel 15.000 euro per jaar. Het rendement op de woning is dan gelijk aan het rendement in de markt en (dus) is de waarde van de woning in verhuurde staat gelijk aan de vrije marktwaarde. Bij invoering van het nieuwe stelsel treedt aldus geen verstoring effect op, het pand wordt opgenomen tegen de WOZ-waarde die gelijk is aan de marktwaarde.

Stel nu dat ik ook de woning ernaast kan kopen. Deze woning wordt nog verhuurd voor 700 euro per maand. Hierdoor ben ik niet bereid om 300.000 euro te betalen, maar (stel) slechts 200.000 euro vanwege het lagere directe rendement. De WOZ-waarde bedraagt echter nog steeds 300.000 euro, namelijk de marktwaarde vrij van huur. In het nieuwe stelsel is dit mijn 'instapwaarde'. Als deze huurder op enig moment vertrekt en ik het pand voor de marktwaarde verkoop, dan maak ik 100.000 euro winst (namelijk opbrengst ad 300.000 euro minus kostprijs ad 200.000 euro). De winst is dan als ik het goed zie onbelast!

Het omgekeerde is echter ook mogelijk. Stel dat een ander buurpand is verkamerd en voor 2.500 euro per maand aan studenten verhuurd of via een uitzendbureau aan een stel Polen. Vanwege dit hogere directe rendement ben ik bereid (stel) 400.000 euro voor het pand te betalen, terwijl de WOZ-waarde wederom nog steeds 300.000 euro is. Tegen deze laatste waarde wordt het pand in het nieuwe stelsel opgenomen. Zou ik het pand later voor mijn aankoopsom weer verkopen, dan maak ik winst noch verlies. Maar fiscaal moet ik nog wel even afrekenen over een veronderstelde 'winst' van 100.000 euro (namelijk opbrengst verkoop ad 400.000 euro minus WOZ-waarde bij instap ad 300.000 euro)!

## **Belastingvrij beleggen**

Met andere woorden: het is zaak om bij het 'invaren' in het nieuwe stelsel (ervan uitgaande dat het ongewijzigd wordt ingevoerd) goed naar de WOZ-waarde van uw woningbeleggingen te kijken. U kunt hier natuurlijk ook handig op inspelen door eind 2016 te beleggen in een uitpondportefeuille waarvan het directe rendement laag is. Denk aan een object van een woningcorporatie, waardoor de koopsom wellicht 50 procent van de vrije marktwaarde is en dus 50 procent is van de WOZ-waarde. Het directe rendement levert weliswaar weinig tot niets op, maar dan hoeft u daarover ook nauwelijks belasting te betalen. De verkoopwinst bij vertrek van een huurder is tot het bedrag van de aankoopsom (en dus de WOZ-waarde bij instap) onbelast. Hierdoor hoeft u over het rendement op deze belegging, afhankelijk van de looptijd, zeven tot tien jaar geen belasting te betalen! U zou dus jarenlang belastingvrij kunnen beleggen.

Omgekeerd, is de WOZ-waarde van uw woningportefeuille (of een enkel pand daarin) relatief laag ten opzichte van de marktwaarde (bijvoorbeeld omdat de huur relatief hoog is), dan gaat u in de toekomst belasting betalen over een fictieve winst die u helemaal niet realiseert. Vanuit fiscaal oogpunt zou u een dergelijke portefeuille wellicht nog voor invoeringsdatum willen verkopen en woningen in de eerdergenoemde categorie aankopen of uw panden overdragen aan de eigen B.V. (en de overdrachtsbelasting voor lief nemen).

## **WOZ-waarde betwisten**

U kunt een te lage WOZ-waarde betwisten en verzoeken deze op een hoger bedrag vast te stellen. In sommige gevallen ligt de WOZ-waarde namelijk (substantieel) onder de marktwaarde. Tot nog toe was dat niet of nauwelijks een probleem en soms een voordeel, zoals bij de lokale heffingen. Denk aan de onroerendezaakbelasting.

Dit kan per gemeente verschillen. De gemeente Leiden heeft de WOZ-waarde van woningen in mijn ervaring bijvoorbeeld vrij hoog vastgesteld, terwijl de

gemeente Rotterdam aan de lage kant lijkt te zitten. Dit laatste kan bij overgang naar het aangekondigde stelsel een zeer nadelig fiscaal gevolg hebben. Let hier dus te zijner tijd op bij ontvangst van de WOZ-waardebeschikking en juich niet te vroeg als deze relatief laag is vastgesteld. Overigens is bij een substantiële afwijking van de marktwaarde ten opzichte van de WOZ-waarde wellicht een beroep op jurisprudentie mogelijk. Het is dan wel de vraag of deze op het nieuwe stelsel mag worden toegepast.

## **Aankoop eind 2026**

Een ander aandachtspunt bij instap op basis van de WOZ-waarde betreft een aankoop kort voor de inwerkingtreding.

Stel u koopt eind 2026 een woning ter belegging voor 300.000 euro, met kosten koper (overdrachtsbelasting, notaris en makelaarsprovisie) ad (stel) 40.000 euro, dan bent u per saldo 340.000 euro kwijt. Echter, de WOZ-waarde bedraagt circa 300.000 euro, het bedrag dat u er zelf voor over had. Uw verkrijgingsprijs in het nieuwe stelsel zou dan 300.000 euro zijn in plaats van 340.000 euro.

Zou u het pand een paar jaar later voor 360.000 euro verkopen, dan bedraagt de belastbare winst 60.000 euro (namelijk opbrengst ad 360.000 euro minus WOZ-waarde bij instap ad 300.000 euro) in plaats van 20.000 euro (namelijk opbrengst ad 360.000 euro minus kosten aankoop ad 340.000 euro).

Als dit niet goed wordt geregeld, zou geen fiscaal handelende belegger in de loop van 2026 nog een beleggingspand kopen. Iets vergelijkbaars geldt voor het plegen van onderhoud en het doen van investeringen. Vanuit fiscaal oogpunt kan dit beter worden uitgesteld tot 2027 of later, zodat de kosten aftrekbaar zijn resp. de investering bij de verkrijgingsprijs van het vastgoed wordt opgeteld.

Ten slotte is besloten om verliesverrekening met jaren in het verleden te schrappen. Verrekening van verlies in toekomstige jaren blijft vooralsnog mogelijk.