

Buitenlandse vakantie-woning en box 3: foute aftrek voor dubbele belasting?

Een tweede woning in het buitenland brengt specifieke fiscale gevolgen met zich mee. Denk aan de heffing in box 3, belastingverdragen en mogelijke dubbele belasting. Dat roept allerlei vragen op. Hoe moet de aftrek ter voorkoming van dubbele belasting (tvvdb) worden berekend? Wat betekent de toepassing van de spaarvariant voor de wijze waarop de aftrek tvvdb wordt berekend? Wanneer is er sprake van een vrijstelling? In welke situaties is het aan te raden bezwaar te maken?



Drs. C.

Overduin

Cor Overduin is zelfstandig belastingadviseur.

Sinds maart 2014 zet hij zich in voor een eerlijkere box 3 heffing en procedeert hierover.

Een vakantiehuisje in het buitenland. Vele Nederlanders zijn eigenaar van een stulpje over de grens. Zo'n vakantiehuis valt voor de inkomstenbelasting in box 3. Het is immers een onroerende zaak (artikel 5.3, lid 2 onderdeel a Wet IB 2001). En omdat het in het buitenland ligt, komt in de regel de aftrek ter voorkoming van dubbele belasting (hierna: aftrek tvvdb) in beeld.

De methode van aftrek tvvdb is de vrijstellingsmethode (met zogenoemd progressievoorbehoud). Dat ging altijd goed in de jaren 2001 tot en met 2016. De aftrek tvvdb was steeds volledig; de facto werkte de aftrek tvvdb uit als een objectvrijstelling. Niet raar, want box 3 kent één proportioneel tarief.

Maar sinds 2017 gaat het mis met de aftrek tvvdb want box 3 kreeg een systeem met drie vermogensschijven, waarbij iedere schijf een hoger forfaitair rendement kende. En daardoor kan het zo zijn dat er wel degelijk Nederlandse box 3-belasting verschuldigd is inzake de buitenlandse vakantiewoning. Door een wijziging – te weten: het pro rata toerekenen van het heffingvrije vermogen aan de buitenlandse vakantiewoning die sinds 2023 geldt – is dit probleem alleen maar verder vergroot.

In dit artikel bespreek ik deze problemen. Ook ga ik in op de vastgoedbijtelling die sinds dit jaar (2026) aan de orde is. En uiteraard besteed ik aandacht aan de komende wetgeving (Wet werkelijk rendement box 3).

Belastingverdrag en/of Besluit

De wijze van aftrek tvvdb inzake de buitenlandse vakantiewoning is geregeld in een belastingverdrag dat Nederland heeft gesloten met het land waarin de vakantiewoning is gelegen. Soms – met name in de

oudere belastingverdragen – bevat het verdrag in kwestie zelf een regeling waarin de aftrek tvvdb is uitgewerkt.

Maar vaak verwijst een verdrag voor de formule ter berekening van de aftrek tvvdb naar het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001¹ (hierna: Bvdb). Ligt de vakantiewoning in een land waarmee Nederland geen belastingverdrag heeft gesloten, dan biedt een direct beroep op het Bvdb uitkomst.

In dit artikel neem ik de wijze van aftrek tvvdb volgens het Bvdb als uitgangspunt. In het Bvdb is allereerst bepaald dat sprake is van een vrijstelling.² In de artikelen 23 en 24 Bvdb is de regeling verder uitgewerkt voor het buitenlands voordeel uit sparen en beleggen. Daarbij is de huidige wettelijke, forfaitaire regeling van de Wet IB inzake box 3 het uitgangspunt.

Jaren 2017 tot en met 2022

De jaren 2017 tot en met 2022 markeren een periode van ingrijpende veranderingen in de box 3-heffing voor bezitters van een buitenlandse vakantiewoning. Opeenvolgende regimes zorgden voor zeer uiteenlopende uitkomsten voor hetzelfde buitenlandse object.

Forfaitaire, wettelijke stelsel

Per 1 januari 2017 kregen we een andere box 3. Een systeem met drie vermogensschijven. Niet langer de 4% forfaitair rendement over het saldo van alle bezittingen en schulden, belast tegen een tarief van 30%. Nee, sinds 2017 hanteerde de wetgever een veronderstelde vermogensmix van sparen en beleggen waarbij het idee gold dat het aandeel beleggen steeg naarmate sprake was van hogere vermogens. Die vermogensmix werd gecombineerd met een forfait voor het veronderstelde spaardeel



en een hoger forfait voor het veronderstelde beleggingsdeel. Anders gezegd: de wetgever ging er van uit dat grotere vermogens beter rendeerden dan kleinere. Het tarief bleef proportioneel.

In dit nieuwe (maar nog altijd: forfaitaire) systeem weerspiegelde de aftrek tvvdb vaak geen volledige aftrek meer. Want voor de vraag hoe de aftrek tvvdb uitpakte, was relevant of en zo ja, in welke mate er naast de buitenlandse vakantiewoning ook nog ‘Nederlandse’ bezittingen en schulden waren.

En zo ontstond de situatie dat iemand die naast de buitenlandse vakantiewoning hooguit een klein bank-saldo had, wel een volledige aftrek tvvdb genoot maar iemand die exact dezelfde buitenlandse vakantiewoning bezat maar daarnaast omvangrijke ‘Nederlandse’ beleggingen en/of omvangrijke ‘Nederlandse’ schulden, een beduidend lagere aftrek tvvdb kreeg.

Destijds vormde dit voor mij de reden om hierover te gaan procederen. Bij een proportioneel belastingtarief zoals box 3 kent, behoort de vrijstellingsmethode te allen tijde tot een volledige aftrek tvvdb te leiden. De betreffende casus betrof een Nederlander met een vakantiewoning in Zwitserland. Rechtbank Den Haag en Hof Den Haag oordeelden negatief. De Hoge Raad deed de zaak op 8 oktober 2021 af³ met artikel 81 RO. ‘Game over’ zou je dus denken. Het liep echter anders...

Forfaitaire, rechtsherstel-stelsel (spaarvariant)

Op grond van het Kerstarrest⁴ verleende de fiscus forfaitair rechtsherstel. Dat gebeurde op basis van de zogenoemde spaarvariant: een systeem waarbij nog steeds met forfaitaire rendementen werd gewerkt maar waarbij voortaan wel de werkelijke, individuele vermogensmix van een belastingplichtige als uitgangspunt werd genomen. Daarbij kwam ook de vraag aan de orde wat toepassing van de spaarvariant betekende voor de wijze waarop aftrek tvvdb moet worden verleend. Dat riep ook de volgende vragen op. Moet eerst het ‘wereldinkomen’

Hoewel er veel kritiek is op de Juni-arresten, moet gezegd worden dat de Hoge Raad inzake de aftrek tvvdb bij bepaling van het werkelijk rendement ten behoeve van het rechtsherstel, een juiste berekeningswijze heeft voorgeschreven

worden bepaald voor de vraag of recht bestaat op forfaitair rechtsherstel? Of moet ‘onder aan de streep’ worden gekeken, lees: wat geeft de laagste uitkomst nadat aftrek tvvdb is toegepast? De besluit- c.q. wetgever koos voor het eerste: forfaitair rechtsherstel wordt verleend als het ‘wereldinkomen’, berekend volgens de spaarvariant, lager uitkomt dan het wettelijke, forfaitaire rendement. En vervolgens wordt dan de aftrek tvvdb toegepast. Het laat zich raden dat dit situaties oplevert waarin dit voor de belastingplichtige nadelig uitpakt. En uiteraard leverde dat ook weer (nieuwe) rechtszaken op. Het lange verhaal kort is dat (voor zover mij bekend) momenteel bij de Hoge Raad een zaak voorligt die hopelijk op afdoende wijze duidelijkheid gaat geven. Het betreft een zaak waarin Hof Amsterdam uitspraak deed op 23 januari 2025.⁵ In die casus is de spaarvariant van toepassing aangezien belanghebbende er niet in slaagde om een lager ‘werkelijk rendement’ te bewijzen. Het voert te ver om de zaak in detail te bespreken. De kern is de vraag of in de teller van de breuk, het algemene forfaitaire rendementspercentage voor ‘overige bezittingen’ moet worden gehanteerd (visie Hof Amsterdam) of het (lagere) gemiddelde spaarvariant-rendementspercentage.

De Juni 2024-arresten

Na het Kerstarrest was de vraag wat onder ‘werkelijk rendement’ moet worden verstaan. Immers, als dat



Voor degene die een buitenlandse vakantiewoning heeft en vanaf 2023 in box 3 belast wordt op basis van het forfaitaire rendement is er dus alle reden om bezwaar te maken tegen de definitieve aanslag. De aftrek tvvdb is te laag.

‘werkelijk rendement’ lager is dan het forfaitaire rendement, dan dient de box 3-belasting verlaagd te worden. In de Juni 2024-arresten heeft de Hoge Raad daar nadere regels voor gegeven. Daarbij heeft de Hoge Raad ook gelijk duidelijk gemaakt hoe de aftrek tvvdb bepaald moet worden bij de ‘werkelijk rendement’-benadering die ten behoeve van het rechtsherstel gehanteerd moet worden. Meer precies deed hij dat in r.o. 5.5.3 van het arrest d.d. 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704. Een breuk op basis van werkelijk rendement van de buitenlandse bezittingen (en de daaraan verbonden schulden) was het gevolg. Acht dagen later (14 juni 2024) volgden nog een aantal box 3-arresten. Een van deze zaken betrof een casus waarin ik namens belanghebbende procedeerde over de juiste aftrek tvvdb bij een tweede woning in Frankrijk. Het betrof een woning voor eigen gebruik, er was dus geen

sprake van huurinkomsten. Wel waren er (substantiële) kosten. Nog vóór de zitting bij het Hof werd op het Kerstarrest gewezen. Dat wierp nieuw licht op deze lopende kwestie. En hoewel er veel kritiek⁶ is op de Juni 2024-arresten, moet gezegd worden dat de Hoge Raad inzake de aftrek tvvdb bij bepaling van het werkelijk rendement ten behoeve van het rechtsherstel een juiste berekeningswijze heeft voorgeschreven. Feitelijk komt die neer op een objectvrijstelling. In het betreffende arrest⁷ oordeelde de Hoge Raad namelijk in r.o. 4.4.3: *‘Voorts betogen zowel de Staatssecretaris als belanghebbende dat het Hof ten onrechte het voordeel ter zake van het eigen gebruik van het onroerend goed in Frankrijk op € 0 heeft gesteld. Zowel de Staatssecretaris als belanghebbende heeft bij deze klacht geen belang. Voor een eventueel in aanmerking te nemen voordeel wegens eigen gebruik van het onroerend goed in Frankrijk wordt op grond van artikel 24, onderdeel A, lid 2, van het Nederlands-Franse belastingverdrag een vermindering van belasting in box 3 verleend die hetzelfde resultaat oplevert als in de situatie waarin dat voordeel op € 0 zou worden gesteld. Vanwege het vaste tarief van 30% van de box-3-belasting heeft het in artikel 24, onderdeel A, lid 2, van het Nederlands-Franse belastingverdrag voorziene progressievoorbehoud immers geen effect op de berekening van de verschuldigde belasting. Ook volgt uit de gedingstukken niet dat de Staatssecretaris of belanghebbende anderszins een belang heeft bij het eventueel in aanmerking nemen van een voordeel wegens eigen gebruik.’*

Dit citaat maakt duidelijk dat de Hoge Raad op het terrein van het rechtsherstel inmiddels ook begrijpt dat bij een proportioneel belastingtarief de vrijstellingsmethode te allen tijde tot een volledige vrijstelling moet leiden.⁸ De hoogte van het werkelijk rendement inzake een buitenlandse onroerende zaak is dus niet relevant. Alles wat er wordt bijgeteld wegens ‘werkelijk rendement’, wordt weer net zo hard gecompenseerd via de aftrek tvvdb. Het resultaat: een binnenlands belastingplichtige betaalt alleen box 3-belasting over het ‘Nederlandse’ werkelijk rendement; buitenlandse onroerend goed blijft buiten de Nederlandse box 3-belastingheffing.

Los van de vraag hoe de aftrek tvvdb moet worden berekend, geldt uiteraard wel dat als de buitenlandse vakantiewoning in een bepaald jaar in waarde is gedaald, dit waardeverlies wel onderdeel uitmaakt van het ‘wereld’-werkelijk rendement. Ook over de grens geldt voor woningen de ‘t-r’-benadering; waardemutaties behoren altijd met 1 jaar vertraging tot het werkelijk rendement. De waardeontwikkeling van een buitenlandse vakantiewoning speelt dus ook mee bij de (voor-)vraag wat gunstiger is: forfaitair of werkelijk rendement?

Jaren 2023 en verder

Waar in de jaren tot en met 2022 er (soms) nog te kiezen viel tussen het oude wettelijke systeem met drie fictieve vermogensschijven en het systeem van de spaarvariant, geldt vanaf 2023 dat de wet alleen nog de spaarvariant als wettelijk, forfaitair systeem voorschrijft. Daarbij wordt dus wel de werkelijke individuele vermogensmix (banktegoeden, overige bezittingen en schulden) als uitgangspunt genomen maar per categorie wordt een forfaitair rendement gehanteerd.

Forfaitaire, wettelijke stelsel (spaarvariant)

Een buitenlandse vakantiewoning is een ‘overige bezitting’ en krijgt dus een hoog forfaitair rendement aangerekend. Het probleem van een onjuiste, te lage aftrek tvvdb doet zich ook dan nog steeds voor. Sterker nog: het probleem is alleen maar erger geworden omdat de besluitgever een wijziging heeft doorgevoerd in het Bvdb. Men heeft namelijk het heffingvrij vermogen voortaan pro rata toegerekend aan de buitenlandse vakantiewoning. Bijgevolg valt de breuk slechter uit. In een eerder artikel⁹ voor Weekblad Fiscaal Recht heb ik dit met cijfervoorbeelden verder uitgewerkt. Ook is daar een meer uitgebreide beschouwing te lezen waarom deze wijziging in strijd is met het zogenoemde De Groot-arrest.

Voor degene die een buitenlandse vakantiewoning heeft en vanaf 2023 in box 3 belast wordt op basis van het forfaitaire rendement is er dus alle reden om bezwaar te maken tegen de definitieve aanslag. De aftrek tvvdb is te laag.

Tegenbewijsregeling (werkelijk rendement)

In dit kader is er niets gewijzigd ten opzichte van hetgeen hiervoor is geschreven in de paragraaf ‘De jaren 2017 tot en met 2022’ inzake ‘werkelijk rendement’.

Jaren 2026 - 2027 (of langer?): de vastgoedbijtelling

Nadat de Hoge Raad op 20 december 2024 oordeelde¹⁰ dat het aan de wetgever is om ‘eigen gebruik’ van onroerende zaken in box 3 te belasten als een belastingplichtige ervoor kiest om op basis van ‘werkelijk rendement’ belast te worden, geldt vanaf 1 januari 2026 de vastgoedbijtelling. In de Wet tegenbewijsregeling box 3 is hierin voorzien: het vanaf die datum geldende artikel 5.27a Wet IB 2001.

De vastgoedbijtelling speelt dus niet als de belastingplichtige voor de jaren 2026-2027 kiest voor het wettelijke, forfaitaire systeem van box 3. In dit geval is immers het forfait voor overige bezittingen van toepassing. Anno 2026 is dat 6,00%.¹¹ Dat forfait geldt immers ongeacht of en zo ja, tot welk bedrag er daadwerkelijk rendement wordt behaald met de betreffende box 3 bezittingen.

In het systeem van de tegenbewijsregeling moet vanaf 2026 de vastgoedbijtelling wel worden toegepast bij onroerende zaken die voor eigen gebruik ter beschikking staan. Dat begrip is ruimer dan werkelijk eigen gebruik, het enkele ter beschikking staan is al voldoende om de vastgoedbijtelling aan de broek te krijgen. De logische vervolgvraag is dan uiteraard: welk bedrag moet er dan worden bijgeteld? De wetgever bepaalt dat de economische huurwaarde van de onroerende zaak moet worden bijgeteld. Uit de wetsgeschiedenis is op te maken dat de economische huurwaarde is: ‘de huurprijs die bij verhuur onder normale omstandigheden bedongen kan worden’.¹² Het is aan de belastingplichtige om hier concreet invulling aan te geven.

Inzake een buitenlandse vakantiewoning die niet verhuurd wordt maar wordt aangehouden voor eigen gebruik, is dit vraagstuk echter minder spannend. Via de aftrek tvvdb zal de box 3-belasting er immers niet door geraakt worden. Niettemin geldt ook dan dat een juiste inschatting gemaakt moet worden. De hoogte van de vastgoedbijtelling bepaalt immers mede de hoogte van het ‘wereld’-box 3-inkomen en daarmee ook het verzamel-

Economische huurwaarde

Volgens de wetgever bedraagt de gemiddelde economische huurwaarde van woningen in box 3 5,06 procent van de WOZ-waarde. Een belastingplichtige kan ervoor kiezen om dat percentage te hanteren als de economische huurwaarde onbekend of onberekenbaar is. Dit percentage is gebaseerd op een rapport van het SEO uit juni 2024.¹³ Naar mijn mening is dat rapport echter niet actueel. In een recent artikel¹⁴ in Weekblad Fiscaal Recht heb ik betoogd dat een actuele benadering van de vastgoedbijtelling niet op 5,06% maar op 3,40% zou uitkomen. Sowieso is de vastgoedbijtelling zeer kwetsief; het is immers een forfait zonder tegenbewijs dat geen benadering is van de werkelijkheid.



inkomen. En het verzamelinkomen heeft doorwerking naar de inkomensafhankelijke heffingskortingen, toeslagen en de berekening van de eigen bijdrage Wlz (CAK).

Wet werkelijk rendement box 3

De planning is dat de Wet werkelijk rendement box 3 in 2028 ingaat. Het begrip ‘werkelijk rendement’ is in deze wet wat mij betreft beduidend beter ingevuld dan hetgeen geldt op grond van de Wet tegenbewijsregeling box 3. Bij de Wet werkelijk rendement box 3 is er wel aftrek van kosten en geldt voor onroerende zaken dat een waardemutatie in beginsel pas wordt belast zodra deze gerealiseerd wordt door onder meer verkoop.¹⁵ De vastgoedbijtelling is in deze wet forfaitair bepaald op 3,35%.¹⁶ De wetgever zal ook nog komen met een aanpassing van het Bvdb. Hoewel een concept-tekst van een gewijzigd Bvdb nog niet gedeeld is, lijkt het er op dat men voornemens is om het heffingsvrije inkomen – u weet wel: de pendant van het huidige heffingsvrije vermogen – pro rata te gaan toerekenen aan de buitenlandse vakantiewoning. Dat lijkt op dezelfde weeffout die we nu ondervinden bij het forfaitaire stelsel sinds

2023. Het is te hopen dat de besluitgever tijdig op zijn schreden terugkeert en deze pro rata-exercitie achterwege laat zodat de aftrek tvvdb correct wordt bepaald.

Tot slot

Dat box 3 een moeras is, blijkt ook als we ons beperken tot de buitenlandse vakantiewoning. Het huidige Bvdb leidt naar mijn mening nog altijd tot onjuiste aftrek tvvdb. Dat is sinds 2023 verder verslechterd omdat men het heffingsvrij vermogen pro rata is gaan toerekenen aan de buitenlandse vakantiewoning, waardoor de vooromingsbreuk nog slechter uitkomt. Belastingplichtigen met een buitenlandse vakantiewoning die inzake 2023 en verder worden belast op basis van het wettelijke, forfaitaire rendement zijn dus de pineut. Bezwaar maken is dan ook het devies.

Vanaf 2026 wordt bij hen die niet op basis van het forfaitaire stelsel maar op basis van de tegenbewijsregeling worden belast, ook het eigen gebruik belast. De vastgoedbijtelling geldt immers sinds 1 januari 2026. Voor de aftrek tvvdb is dat minder spannend.

Noten

- 1 <https://wetten.overheid.nl/BWBR0012095/2026-01-01>
- 2 Artikel 22 Bvdb.
- 3 ECLI:NL:HR:2021:1478.
- 4 ECLI:NL:HR:2021:1963.
- 5 ECLI:NL:GHAMS:2025:231.
- 6 Zie o.a. Heithuit, Segers, WFR 2024/212, *De puinhopen van acht jaar box 3*, RB-commentaar d.d. 15 april 2025 op het wetsvoorstel, *Wet tegenbewijsregeling box 3*, <https://rb.nl/wp-content/uploads/Reactie%20RB%20op%20de%20Wet%20Tegenbewijsregeling%20box%203%20-%2015-04-2015.pdf> en J.G.M. Stevens, ‘6 juni-arresten: Wat heeft het rechtsherstel opgeleverd?’, *Taxlive / Weekblad Fiscaal Recht*, juni 2024 (WFR 2024/181).
- 7 ECLI:NL:HR:2024:860.
- 8 Zie hiervoor het beschreven HR-arrest van 8 oktober 2021.
- 9 C. Overduin, *De buitenlandse tweede woning anno 2024: op papier vrijgesteld, in werkelijkheid in Nederland belast*, WFR 2024/242.
- 10 ECLI:NL:HR:2024:1788.
- 11 Voor het jaar 2027 bedraagt het forfait voor de ‘overige bezittingen’ vermoedelijk 6,37%.
- 12 Kamerstuk 36 706, nr. 3, MvT, p. 12.
- 13 D. Stäbler, N. Verheul M. Bijlsma T. Loots en A. Kuczynski, *Huurwaarderatio voor vastgoedbijtelling box 3*, SEO-publicatie 2024-81.
- 14 C. Overduin, *Vastgoedbijtelling actualiseren? Dan wordt 3,35% nu 2,25% en wordt 5,06% nu 3,40%*, WFR 2026/118.
- 15 Bij zogenoemde ‘life events’, denk aan aangaan huwelijk of geregistreerd partnerschap en echtscheiding, maar ook bij overlijden, kan echter verplichte afrekening gelden zonder dat de onroerende zaak wordt vervreemd aan een derde partij. Wellicht komt hier nog een doorschuifregeling voor, misschien wordt dat duidelijk(er) op Prinsjesdag 2026.
- 16 Ook dit percentage is m.i. te hoog, zie voetnoot 14.

Belastingplichtigen met een buitenlandse vakantiewoning die inzake 2023 en verder worden belast op basis van het wettelijke, forfaitaire rendement zijn dus de pineut. Bezwaar maken is dan ook het devies.