

## Reactie van het Register Belastingadviseurs (hierna: ‘RB’) op de Wet Tegenbewijsregeling box 3

### Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Verjaring aanslagen 2021 en 2022 .....	2
3	Doelgroep Tegenbewijsregeling box 3 .....	3
4	Uitvoerbaarheid van de wet tegenbewijsregeling box 3 en het doenvermogen van de belastingplichtige en de fiscaal dienstverlener.....	3
5	Sta kostenaf trek toe in de wet tegenbewijsregeling box 3.....	5
6	Nog te beantwoorden vragen inzake de Wet tegenbewijsregeling box 3.....	7
6.1	Woordkeuze ‘aangegane schulden’ .....	7
6.2	Vermogensaanwas vorderingen bij rentewijziging .....	8
6.3	Vermogensaanwas schulden bij rentewijziging .....	8
6.4	Niet aftrekbaar zijn van boeterente .....	9
6.5	Etikettering meegekochte rente obligaties.....	10
6.6	Bepaling werkelijk rendement van een nieuwbouwwoning in box 3 .....	12
6.7	Gecertificeerd vastgoed .....	12
6.8	Extra waardesprong vanwege gewijzigde percentages leegwaarderatio .....	13
6.9	Zakelijke rente van 6% per jaar.....	13
6.10	Het voordeel uit het voor eigen gebruik ter ‘beschikbaar staan’ van een onroerende zaak.....	14
6.11	Waardering eigen gebruik op basis van economische huurwaarde .....	15
6.11.1	Hebben gemeentelijke beperkingen invloed op de economische huurwaarde .....	15
6.11.2	De gemiddelde economische huurwaarde van 5,06% van de WOZ-waarde .....	16
6.11.3	Waardering eigen gebruik 5,06% i.p.v. 3,35% van de WOZ-waarde .....	16
6.11.4	Zakelijke verhuur bij 5,06% van de WOZ-waarde.....	17
6.11.5	Individuele en buitensporige last .....	18

## 1 Inleiding

Het RB heeft met grote belangstelling kennisgenomen van het voorstel van de Wet Tegenbewijsregeling box 3. Het wetsvoorstel (TK 36.707, nr. 2) met de bijbehorende memorie van toelichting (TK 36.707, nr. 3) geven het RB aanleiding te reageren en een aantal vragen te stellen. Dit zijn vragen waar het wetsvoorstel noch de memorie van toelichting (MvT) naar onze mening voldoende antwoord op geeft.

Het RB constateert dat de wetgever bij het opstellen van het wetsvoorstel heel dicht bij de rekenregels die de Hoge Raad in de arresten van 6 juni, 14 juni, 2 augustus en 20 december 2024 heeft gegeven voor de bepaling van het werkelijk rendement, is gebleven. Het RB betreurt dat de wetgever niet de wettelijke ruimte heeft genomen om de kostenaf trek toch toe te staan, zoals de oorspronkelijke bedoeling was van de wetgever bij de introductie van box 3-wetgeving vanaf 2017.

## 2 Verjaring aanslagen 2021 en 2022

De Belastingdienst is voornemens om ruim één miljoen aanslagen over de jaren 2021 en 2022 in verband met het risico op verjaring definitief op te leggen zonder rekening te houden met werkelijk rendement box 3 op basis van de tegenbewijsregeling. De wetgever constateert terecht dat de Belastingdienst dit veel extra werk kost. De wetgever ziet een risico op piekbelasting doordat belastingplichtigen snel zullen reageren door het aanleveren van tegenbewijs. Het RB verwacht dat veel belastingplichtigen na ontvangst van de definitieve aanslag een bezwaarschrift zullen indienen om hun rechten (met name het recht om gemeenschappelijke inkomsten en aftrekposten tussen partners in de aangifte te herverdelen) veilig te stellen. Het RB verwacht daarom dat vanaf het najaar 2025 zeker een half miljoen tot één miljoen bezwaarschriften zullen worden ingediend. Vervolgens zullen in de loop van 2026 ook weer vele honderdduizenden bezwaarschriften worden ingediend vanwege een nieuwe verdeling tussen partners. Het RB roept de wetgever op om ten allen tijde toe te staan om een nieuwe verdeling tussen partners toe te staan. Ook als de aanslagen van belastingplichtige en de partner onherroepelijk vaststaan.

### **3 Doelgroep Tegenbewijsregeling box 3**

Om gebruik te maken van de Wet tegenbewijsregeling box 3 moet een belastingplichtige tijdig, binnen de vijfjaarstermijn, een verzoek tot ambtshalve vermindering hebben ingediend. Het RB betreurt het dat de wetgever een beperking aanbrengt in doelgroep door vast te houden aan die vijfjaarstermijn. Door deze beperking wordt vooral de groep belastingplichtigen getroffen die destijds tijdig bezwaar hebben gemaakt tegen hun definitieve aanslagen 2017 en 2018. Deze bezwaarschriften zijn indertijd aangemerkt als massaal bezwaar. Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad in zijn Kerstarrest geoordeeld dat het wettelijk stelsel box 3 (2017-2022) in strijd is met artikel 14 EVRM en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Vervolgens heeft deze groep belastingplichtigen wel of geen compensatie gehad op basis van het rechtsherstel box 3. Op 6 juni 2024 oordeelde de Hoge Raad echter dat het rechtsherstel box 3 nog steeds in strijd is met artikel 14 EVRM en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Deze groep belastingplichtigen komt nu niet in aanmerking voor de Wet tegenbewijsregeling box 3 als zij niet tijdig (belastingjaar 2017: voor 31 december 2022 en belastingjaar 2018: voor 31 december 2023) alsnog een verzoek tot ambtshalve vermindering hebben ingediend. Het RB vindt het onrechtvaardig en wellicht juridisch onhoudbaar om deze groep belastingplichtigen uit te sluiten van de tegenbewijsregeling box 3. Het RB wijst de wetgever erop dat als de groep niet-bezwaarmakers (2017 tot en met 2020) de massaal bezwaarplus procedure winnen, dat deze groep niet-bezwaarmakers zich in een formeelrechtelijke betere positie bevinden dan de groep van massaal bezwaarmakers die niet tijdig een verzoek tot ambtshalve vermindering hebben ingediend. Het RB roept de wetgever op om de Wet tegenbewijsregeling box 3 te laten gelden voor elke aanslag die onder rechtsherstel box 3 valt. Het RB sluit niet uit dat de groep belastingplichtigen (circa 40.000 belastingplichtigen) die voor de jaren 2017 en 2018 meededen aan de massaal bezwaar regeling alsnog in bezwaar komen en waarschijnlijk door zullen procederen tot aan de Hoge Raad.

### **4 Uitvoerbaarheid van de wet tegenbewijsregeling box 3 en het doenvermogen van de belastingplichtige en de fiscaal dienstverlener**

Het RB maakt zich ernstige zorgen over de uitvoerbaarheid van de Wet tegenbewijsregeling box 3. Het RB verwacht dat veel belastingplichtigen en in het bijzonder ook zij die niet ondersteund (kunnen) worden door een fiscaal dienstverlener, niet in staat zullen zijn om op

een juiste wijze het digitale formulier Opgaaf Werkelijk Rendement in te vullen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de Hoge Raad rekenregels heeft gegeven om het werkelijk rendement te bepalen. De wetgever heeft deze rekenregels aangevuld, maar het RB constateert dat de wet tegenbewijsregeling box 3 veel vragen nog niet heeft beantwoord (zie paragraaf 6). Het RB vraagt zich af hoe een belastingplichtige dan ook een juiste berekening van het werkelijk rendement kan maken aan de hand van het digitale formulier Opgaaf Werkelijk Rendement. Het RB verzoekt de wetgever daarom om alle vragen van de beroepsorganisaties RB en NOB te beantwoorden. Tevens verzoekt het RB dat de Belastingdienst op haar website ten aanzien van de berekening van het werkelijk rendement tegenbewijsregeling box 3 vragen en antwoorden publiceert, die belastingplichtigen kunnen nalezen voordat zij het digitale formulier Opgaaf Werkelijk Rendement in te vullen.

Het RB verwacht dat het doenvermogen van veel belastingplichtigen zeer ernstig op de proef zal worden gesteld. Deze groep belastingplichtigen zou dan genoodzaakt zijn om gebruik te maken van een fiscaal dienstverlener. Echter, veel fiscaal dienstverleners kampen net als de Belastingdienst met een personeelstekort en zullen deze groep belastingplichtigen niet van dienst kunnen zijn. Om die reden pleiten wij voor een uitgebreide voorlichtingscampagne en uitvoerig voorlichtingsmateriaal met praktische tools waar de belastingplichtigen zonder fiscaal dienstverlener gebruik van kunnen maken. Ook achten wij het wenselijk als de Belastingdienst helpdeskcapaciteit aanbiedt voor deze groep mensen.

Overigens sluiten wij niet uit dat ook met uitgebreide informatie op de website van de Belastingdienst en een uitgebreide toelichting bij het digitale formulier Opgaaf Werkelijk Rendement deze groep onvoldoende in staat zal zijn het digitale formulier Opgaaf Werkelijk Rendement te kunnen invullen. In die zin kan rechtsongelijkheid ontstaan tussen de belastingplichtigen met, en belastingplichtigen zonder, een fiscaal dienstverlener, hetgeen een zorgelijke ontwikkeling zou zijn.

## 5 Sta kostenaftrek toe in de wet tegenbewijsregeling box 3

Zoals het RB al eerder constateerde heeft de wetgever de rekenregels voor het bepalen van het werkelijk rendement van de Hoge Raad arresten gecodificeerd. Echter heeft de wetgever verzuimd om de kostenaftrek in tegenstelling tot de Hoge Raad arresten op te nemen in de wet tegenbewijsregeling box 3. In artikel 10.6ter, lid 5 Wet IB 2001 is namelijk door de wetgever opgenomen dat voor de rendement van onroerende zaken wordt berekend op basis van “de procentuele verandering van het gemiddelde van de maandelijkse prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor Bestaande Koopwoningen”, daarbij wordt geen rekening gehouden met kostenaftrek, maar ook niet met huuropbrengsten. De wetgever bevestigt deze in de memorie van toelichting bij het Belastingplan 2016 (TK 34.302, nr. 3), en dan met name in Bijlage A behorende bij paragraaf 4 van die memorie, bladzijden 6 en 7:

*“Om het behaalde rendement op onroerende zaken te benaderen is daarom gekozen voor de ontwikkeling van de huizenprijzen. Daarmee wordt dus impliciet aangenomen dat de huizenprijsstijging indicatief is voor de waardeontwikkeling van onroerende zaken in box 3 inclusief de netto-inkomsten uit die beleggingen. Voor netto-inkomsten wordt derhalve voorzichtigheidshalve aangenomen dat eventuele huuropbrengsten en kosten van bezit per saldo tegen elkaar wegvallen. Ook huizenprijzen laten geen stabiele prijsontwikkeling zien. In het verleden zijn er tijdvakken geweest van grote prijsstijgingen, maar ook van grote prijsdalingen. In de periode 1994-2008 zijn de huizenprijzen fors gestegen. Sindsdien is er een prijscorrectie opgetreden, die tot 2014 heeft geduurd. Op lange termijn laten de huizenprijzen een gestage stijging zien. In onderstaande grafiek is, naast de feitelijke ontwikkeling, een huizenprijs gesimuleerd bij een jaarlijkse stijging van 4¼% per jaar. Dit percentage is gebruikt voor de langetermijnontwikkeling.”*

Op vragen van de Tweede Kamer bevestigt de wetgever nogmaals dat huuropbrengsten wegvallen tegen de kosten. Zie de nota naar aanleiding van het verslag bij het Belastingplan 2016 (TK 34.302, nr. 11) op bladzijden 27 en 37 wordt het bovenstaande nogmaals bevestigd:

*“Bij het bepalen van het langetermijnrendement voor onroerende zaken is echter alleen gekeken naar waardemutaties en is voorzichtigheidshalve verondersteld dat lopende inkomsten daaruit zoals huurinkomsten, wegvallen tegen de kosten. Bij onroerende zaken is dus uitgegaan van de waarde­stijging, en niet van de huur- of pachtinkomsten.”*

*“De leden van de fracties van het CDA en D66 vragen waarom in de berekening van de rendementen geen rekening wordt gehouden met kosten. Voor het rendement op onroerende zaken (...) wordt enkel rekening gehouden met de waardestijging en dus niet met de lopende bruto (huur-)inkomsten. Dus het saldo van lopende inkomsten en kosten is voorzichtigheidshalve nihil verondersteld.”*

Bij de behandeling van het Belastingplan 2016 gaf de wetgever duidelijk aan dat de bedoeling van de wetgever is dat kosten van onroerende zaken aftrekbaar zijn, doordat deze zouden wegvallen tegen de inkomsten. In de wet tegenbewijsregeling box 3 verzuimt de wetgever om dit recht te zetten. Het RB vraagt zich af of de wetgever bij de behandeling van het Belastingplan 2016 de Tweede Kamer onjuist heeft geïnformeerd door te suggereren dat huurinkomsten tegen de kosten wegvallen.

Veel belastingplichtigen, die in vastgoed beleggen, zullen zich niet neerleggen bij het niet mogen aftrekken van kosten bij de bepaling van het werkelijk rendement. Deze belastingplichtigen zullen naar inschatting van het RB doorprocederen tot aan de Hoge Raad. Als de Hoge Raad niet terugkomt op het uitsluiten van kostenaftrek dan zal een deel van deze belastingplichtigen doorprocederen bij het EHRM. Met het budgettaire risico dat het EHRM een streep zet door deze ‘tweede herstelronde’. Het RB roept de wetgever op ter voorkoming van vele bezwaar-/beroepsprocedures om in de tegenbewijsregeling box 3 kostenaftrek toe te staan.

Het RB vermoedt dat de wetgever het lock-in-effect van de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3 onderschat. Het RB verwacht namelijk dat wanneer de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3 ongewijzigd wordt aangenomen veel particuliere vastgoedbeleggers alle planbare onderhoud en verbeteringen van onroerende zaken in box 3 zullen uitstellen totdat de nieuwe wet werkelijk rendement box 3 (geplande invoering in 2028) in werking treedt. Op basis van dit lock-in-effect schat het RB dat de budgettaire derving van het toestaan van de kostenaftrek voor de jaren 2026 en 2027 wel mee zal vallen.

## 6 Nog te beantwoorden vragen inzake de Wet tegenbewijsregeling box 3

De huidige forfaitaire vermogensrendementsheffing is zogenaamde tijdstipbelasting. Dit houdt dat het vermogen op 1 januari van een belastingjaar bepalend is voor de huidige forfaitaire vermogensrendementsheffing ongeacht of het vermogen in box 3 wijzigt gedurende het kalenderjaar. De wet tegenbewijsregeling box 3 is een tijdvakbelasting. Dit houdt in dat het werkelijke rendement gedurende het belastingjaar op basis van het rendement van het totale vermogen in box 3 wordt bepaald, inclusief alle vermogensmutaties binnen box 3 en al het inkomend en uitgaand vermogen in box 3. Om tot een juiste vergelijking tussen het forfaitaire rendement box 3 en het werkelijke rendement box 3 te komen, heeft de Hoge Raad en, in navolging, de wetgever getracht bij de totstandkoming van de wet tegenbewijsregeling zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de huidige waarderingsmethodiek van box 3. Dat dit niet gemakkelijk is illustreert het volgende voorbeeld. Stel, een alleenstaande belastingplichtige overlijdt op 3 januari. Op basis van art. 5.2 wordt de forfaitaire vermogensrendementsheffing op basis van een heel belastingjaar berekend, omdat tijdsevenredig niet is toegestaan op grond van art. 5.2, lid 6. Echter het werkelijk rendement in de tegenbewijsregeling box 3 wordt alleen maar over de periode 1 januari t/m overlijdensdatum (in het voorbeeld 3 januari) berekend. Dit voorbeeld illustreert dat niet alles uit box 3 in de wet tegenbewijsregeling box 3 is te gieten.

Het RB constateert dat de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3 geen antwoord biedt op in de praktijk opkomende vragen. Vragen, waar het wetsvoorstel noch de Memorie van Toelichting voldoende antwoord op geeft. Het RB verzoekt de wetgever de onderstaande vragen te beantwoorden, zodat belastingplichtigen en fiscaal dienstverleners op een juiste wijze het werkelijk rendement box 3 kunnen bepalen.

### 6.1 Woordkeuze ‘aangegane schulden’

In art. 5.27, tweede lid, onderdeel a gebruikt de wetgever de term ‘aangegane schulden’. Het gebruik van het woordje ‘aangegane’ suggereert de wetgever dat rente over andere dan aangegane schulden geen negatief regulier voordeel zou zijn. Je kan daarbij denken aan verbintenissen uit de wet, zoals rente wegens te betalen erfbelasting of wettelijke rente omdat een burger in verzuim is.

**Vraag:** Waarom rept art. 5.27, tweede lid, onderdeel a over 'aangegane schulden' in plaats van simpelweg 'schulden'? Ofwel, wordt het woord 'aangegane' hier bewust gebruikt? Het RB adviseert de wetgever om het woordje 'aangegane' in art. 5.27, tweede lid, onderdeel a te schrappen.

## 6.2 Vermogensaanwas vorderingen bij rentewijziging

De waarde in het economische verkeer (hierna: WEV) van een vordering wordt bepaald door de contante waarde van de toekomstige kasstromen, namelijk de te ontvangen aflossingen en renten. Het contant maken van kasstromen geschiedt tegen de actuele markrente. Als de actuele markrente (discontovoet) stijgt, daalt de contante waarde van de toekomstige kasstroom en daalt de WEV van een vordering bij een vaste rente. Zoals ook de waarde van een obligatie daalt als de markrente stijgt. Een vordering met een lagere rente is vanzelfsprekend minder waard dan een vordering met een hogere rente.

Volgens de vermogensvergelijking opgenomen in art. 5.28, leidt dit tot een afname van het saldo van bezittingen en schulden aan het einde van het kalenderjaar ten opzichte van het begin van het kalenderjaar – waarbij beide waarden conform art. 5.31 zijn bepaald op de WEV, wat leidt tot een negatieve vermogensaanwas ingevolge art. 5.26, tweede lid, letter b, en daardoor tot een negatief werkelijk rendement. Daaruit volgt uiteraard tevens als keerzijde dat een daling van de actuele markrente op gelijke wijze leidt tot een positieve vermogensaanwas.

**Vraag:** Kan de wetgever bevestigen dat een stijging van de actuele markrente de WEV van een vordering met een vaste rente doet dalen, welke daling leidt tot een negatieve vermogensaanwas in de zin van art. 5.28? Dit, omdat de WEV van de vordering mede wordt bepaald door actuele markrente ten opzichte van de contractuele rente? Als dit het geval is, wordt het doenvermogen van belastingplichtigen wel erg op de proef gesteld, aangezien zij de markrente moeten volgen om dit toe te passen.

## 6.3 Vermogensaanwas schulden bij rentewijziging

Ook de WEV van een schuld wordt bepaald door de contante waarde van de toekomstige kasstroom, van de te betalen aflossingen en renten. Als de actuele markrente (discontovoet)



daalt, stijgt de contante waarde van de toekomstige kasstroom en stijgt de WEV van een schuld bij een vaste rente. Een schuld met een hogere rente heeft namelijk een hogere waarde dan een schuld met een lagere rente. Volgens de vermogensvergelijking opgenomen in art. 5.28, leidt dit tot een afname van het saldo van bezittingen en schulden aan het einde van het kalenderjaar ten opzichte van het begin van het kalenderjaar – waarbij beide waarden conform art. 5.31 zijn bepaald op de WEV, wat leidt tot een negatieve vermogensaanwas ingevolge art. 5.26, tweede lid, letter b, en daardoor tot een negatief werkelijk rendement. Ook daaruit volgt uiteraard tevens als keerzijde van de medaille dat een stijging van de actuele marktrente op gelijke wijze leidt tot een positieve vermogensaanwas.

**Vraag:** Kan de wetgever bevestigen dat bij een daling van de actuele marktrente de WEV van een schuld met een vaste rente stijgt, welke stijging leidt tot een negatieve vermogensaanwas in de zin van art. 5.28? Dit, omdat de WEV van de schuld mede wordt bepaald door actuele marktrente ten opzichte van de contractuele rente?

#### **6.4 Niet aftrekbaar zijn van boeterente**

In de MvT (blz. 35) wordt onderbouwd waarom de wetgever vindt dat boeterente niet onder de negatieve reguliere voordelen valt en daardoor niet aftrekbaar is in de wet tegenbewijsregeling box 3. De wetgever geeft in MvT aan dat onder boeterente moet worden verstaan: de vergoeding die een geldverstrekker in rekening brengt vanwege het renteverlies dat hij lijdt over de nog resterende rentevastperiode bij het al dan niet gedeeltelijk aflossen, wijzigen of oversluiten van een schuld. Dergelijke vergoedingen zijn kosten van de schuldenaar. In de arresten van 6 juni 2024 overweegt de HR dat “bij de vaststelling van het werkelijke rendement in het kader van de tegenbewijsregeling geen rekening wordt gehouden met kosten”.

Naar de mening van het RB is de stelling dat boeterente geen ‘rente’ is maar wordt gezien als niet aftrekbare kosten onjuist. De AFM beschrijft op haar website in 4 stappen hoe de boeterente, zijnde een vergoeding van vervroegd aflossen moet worden berekend. De AFM omschrijft de boeterente als volgt: eigenlijk zou je de rente in de toekomst moeten betalen, maar de vergoeding die je nu in één keer betaalt, krijg je een soort van korting op de gemiste rentebetalingen. Dit heet contant maken. Het bedrag dat hier uitkomt, is de vergoeding die je

moet betalen bij vervroegd aflossen. Het RB is het dus ook niet eens met de conclusie van de wetgever dat boeterente kosten zijn.

Zoals al aangegeven is boeterente de contante waarde van de in de toekomst minder te betalen rente. Het leidt tot een ongewenst 'lock-in'-effect als reguliere, in de toekomst te betalen rente, wel een negatief regulier voordeel vormen naar boeterente niet. Het kan burgers ervan weerhouden om een, uit financieel economische overwegingen, wenselijke herfinanciering van leningen of een vervroegde aflossing van leningen enkel en alleen uit fiscale overwegingen niet uit te voeren vanwege de fiscaal ongelijke behandeling van regulier jaarlijks verschuldigde meerrente t.o.v. het economische equivalent daarvan in de zin van boeterente. Zie ook paragraaf 6.3.

**Vraag:** Het RB verzoekt de wetgever om de boeterente wél aan te merken als rente die een negatief regulier voordeel vormt ex art. 5.27, tweede lid, onderdeel a.

## 6.5 Etikettering meegekochte rente obligaties

In de MvT wordt aangegeven dat de boeterente kosten zijn in plaats van een negatief regulier voordeel. Het RB vraagt zich af hoe de wetgever tegen meegekochte rente bij aanschaf van obligaties aankijkt.

Voorbeeld: Stel een belastingplichtige koopt op 1 november van enig jaar een obligatie met een couponrente van 6% per jaar van € 1.000. De rente wordt jaarlijks op 1 december uitgekeerd. De koers van de obligatie staat a pari, want de marktrente is ook 6 procent. De aankoopprijs bedraagt dan € 1.000 plus € 55 meegekochte rente. De obligatie keert op 1 december van het jaar van aankoop € 60 rente uit.

Het RB veronderstelt in het bovenstaande voorbeeld dat het reguliere voordeel op twee methoden bepaald kan worden. De ene methode voor het bepalen van het reguliere voordeel komt uit op € 5, namelijk € 60 ontvangen rente als regulier voordeel minus € 55 meegekochte rente als negatief regulier voordeel. En dat de wetgever deze transacties niet aanmerkt als € 60 regulier voordeel en € 55 als niet-afrekbare kosten.

**Vraag:** Beschouwt de wetgever in de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3 de meegekochte rente bij een aanschaf van een obligatie als een als negatief regulier voordeel en niet als niet-aftrekbare kosten?

De andere methode is dat de meegekochte rente van € 55 bij de aankoopprijs € 1.000 van de obligatie wordt geteld, zodat de waarde van de obligatie op 1 november € 1.055 bedraagt. Op 1 december keert de obligatie € 60 rente uit en waarna de waarde van de obligatie daalt naar € 1.000 (bij gelijkblijvende marktrente). In de periode van 1 december tot en met 31 december groeit de waarde tot € 1.005 in verband met de aangegroeide rente ( $6\% \times € 1.000 \times 1/12$ e deel). Het werkelijk rendement is dan als volgt te bepalen een vermogensaanwas van € 50 negatief, namelijk aanschafwaarde van de obligatie van € 1.055 minus € 1.005. En een regulier voordeel van € 60, namelijk de ontvangen de rente. Per saldo is werkelijk rendement € 10, zijnde een vermogensaanwas van € 50 negatief en een regulier voordeel van € 60.

In het bovenstaande voorbeeld kan op 1 januari de waarde van de obligatie berekend inclusief of exclusief de lopende rentetermijn. Veronderstellende dat de 6% rente op de obligatie steeds gelijk is aan de actuele markrente, is de WEV van de obligatie op 1 januari volgens art. 5.31 dan € 1.000 of € 1.005, namelijk de waarde in het economische verkeer van de obligatie € 1.000 plus € 5 lopende rente ( $6\% \times € 1.000 \times 1/12$ e deel)?

Naar de mening van het RB is de waarde van de obligatie op 1 januari € 1.000, dus zonder rekening te houden met de lopende rente. Dit is conform de waarderingsregels van box 3 volgens het forfaitaire systeem. Een bevestiging hiervan is terug te vinden in het uitgangspunt van de Hoge Raad, zie o.a. HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704, r.o. 5.4.1: “Daarbij is het uitgangspunt dat bij de afbakening van dit begrip zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het rendementsbegrip dat de wetgever voor ogen heeft gestaan bij de vormgeving van het forfaitaire stelsel in box 3.”

**Vraag:** Moet bij de berekening van het werkelijk rendement in de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3 bij de waardering van bezittingen en schulden zoals bepaald in art. 5.31 worden geabstraheerd van lopende termijnen van inkomsten en verplichtingen die betrekking hebben op een tijdvak van een jaar of korter en waarvan het achterliggende

vermogensbestanddeel eveneens in het bezit is van de belastingplichtige? Met andere woorden: Derogeert de werking van art. 5.12 aan art. 5.31, eerste lid?

## 6.6 Bepaling werkelijk rendement van een nieuwbouwwoning in box 3

In zijn arrest van 20 december 2024 heeft de Hoge Raad aangegeven hoe het werkelijk rendement moet worden berekend van een woning die meer waard is geworden door verbeteringskosten. De verbeteringskosten zijn volgens de Hoge Raad niet aftrekbaar, maar de waardeverhoging vanwege deze verbeteringskosten is onbelast. Het RB vraagt zich of deze zienswijze ook van toepassing is op nieuwbouwwoning in box 3? Tegenwoordig is de bouwperiode van een nieuwbouwwoning twee tot drie jaar. Gedurende de bouwperiode van de nieuwbouwwoning wordt door de gemeente een WOZ-waarde vastgesteld. Dit gebeurt op eenzelfde manier als voor zogenaamde niet-woningen worden getaxeerd, namelijk volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gemeente gaat daarbij uit van de grondwaarde en de bouwkosten die gemaakt zijn, en dus niet van verkoopprijzen van in aanbouw zijnde woningen. Voor de grondwaarde en de bouwkosten is het prijspeil rond de waardepeildatum maatgevend. Voor het inschatten van de bouwkosten wordt gekeken naar de totale bouwkosten van de woning. Deze totale bouwkosten worden vermenigvuldigd met een voortgangpercentage van de bouw. Het bepalen van het voortgangpercentage gebeurt zoveel mogelijk op basis van geüniformeerde bouwstadia. Het bepalen van de waardeverhoging van een nieuwbouwwoning gedurende de bouwperiode is complex.

**Vraag:** Het RB vraagt de wetgever vanwege de eenvoud te bevestigen dat de waardeverhoging van de WOZ-waarden gedurende de bouwperiode van een nieuwbouwwoning volledig toe te rekenen is aan de geïnvesteerde verbeteringskosten. Dit betekent dat de waardeverhoging van een nieuwbouwwoning gedurende de bouwperiode onbelast is voor de berekening van het werkelijk rendement in de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3.

## 6.7 Gecertificeerd vastgoed

Staatssecretaris van Rijk heeft in februari 2023 Kamervragen beantwoord hoe om te gaan met gecertificeerd vastgoed door middel van een STAK in box 3. De staatssecretaris geeft hierbij aan dat de belastingplichtige de certificaten in gecertificeerd vastgoed moet aangeven als een vermogensrecht bij de overige bezittingen. Het gecertificeerde vastgoed is hierdoor niet

meer fiscaal transparant. Dit betekent dat het onderliggende vastgoed en de bijbehorende schuld niet apart worden aangegeven in box 3.

**Vraag:** Welke invloed heeft de certificering van vastgoed op de berekening van het werkelijk rendement in de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3? Betekent dit dat (onderhouds)kosten van gecertificeerd vastgoed aftrekbaar zijn in tegenstelling tot niet gecertificeerd vastgoed, omdat bij de waardering van een certificaat in gecertificeerd vastgoed rekening moet worden gehouden met alle inkomsten en kosten van het vastgoed en de schulden net zo als een aandeel in een beursgenoteerd (vastgoed)fonds?

### **6.8 Extra waardesprong vanwege gewijzigde percentages leegwaarderatio**

Voor het belastingjaar 2023 zijn de percentages van de leegwaarderatio verlaagd ten opzichte van het belastingjaar 2022. Aangezien de Hoge Raad in zijn arresten van 20 december 2024 heeft geoordeeld dat voor de berekening van de waardevermindering van een verhuurde woning voor het belastingjaar 2022 de vergelijking is van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2022 ten opzichte van de WOZ-waarde van het belastingjaar 2023. Echter de WOZ-waarde in 2022 wordt bij toepassing leegwaarderatio met een hoger percentage verlaagd dan het de WOZ-waarde in het belastingjaar 2023.

**Vraag:** Het RB vraagt de wetgever aan te geven hoe moet worden omgegaan met de extra waardesprong vanwege de gewijzigde percentages leegwaarderatio in 2023 ten opzichte van 2022. Behoort deze waardesprong van de gewijzigde leegwaarderatio tot van het werkelijk rendement in de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3?

### **6.9 Zakelijke rente van 6% per jaar**

Het RB verwacht dat toepassing van art. 5.27, derde lid, in de praktijk voor grote uitvoeringsproblemen voor belastingplichtigen en Belastingdienst gaat zorgen. Het RB verwacht vooral problemen bij het toetsen of een leningsovereenkomst is gesloten conform de voorwaarden die in het economische verkeer door onafhankelijke partijen zouden zijn overeengekomen. Als de wetgever bepaalt dat een rente van maximaal 6% altijd 'zakelijk' is, dan verwacht het RB dat een groot deel van de uitvoeringsproblemen wordt voorkomen. Dit komt ook de handhaafbaarheid voor de Belastingdienst ten goede, terwijl de maatregel toch

effectief blijft. Het percentage van 6% ontleent het RB aan andere wettelijke bepalingen, zoals art. 10 SW 1956 juncto art. 10 Uitv.besl SW 1956?

**Vraag:** Het RB vraagt de wetgever om een aanvullende bepaling in art. 5.27, derde lid op te nemen dat een rente tot en met 6% bij een vordering op en bij een schuld aan gelieerde partijen geacht wordt te zijn een rentevoorwaarde die in het economische verkeer door onafhankelijke partijen zou zijn overeengekomen?

### **6.10 Het voordeel uit het voor eigen gebruik ter 'beschikbaar staan' van een onroerende zaak**

Art. 5.27a, tweede lid bepaalt, dat een belastingplichtige de economische huurwaarde niet alleen moet berekenen over de dagen dat hij of zij de onroerende zaak daadwerkelijk zelf gebruikt, maar ook over de periode dat de onroerende zaak de belastingplichtige ter beschikking staat. Ook al maakt belastingplichtige er in die tijd feitelijk zelf geen gebruik van. Daaronder vallen volgens art. 5.27a, derde lid in elk geval niet de perioden dat die onroerende zaak 'wordt verhuurd of verpacht, in aanbouw is of onbruikbaar is door een brand of een verbouwing.' De wettekst spreekt over de onroerende zaak. Dit kan een vakantiewoning zijn. Maar ook een leegstaande woning die de belastingplichtige uit een nalatenschap heeft verkregen en in de verkoop staat. Of moet het begrip onroerende zaak heel breed opgevat worden waardoor ook een tijdelijk leegstaand bedrijfs- of kantoorpand onder het begrip onroerende zaak valt.

Stel dat een onroerende zaak (bijvoorbeeld een vakantiewoning) weliswaar in de verhuur staat, maar bijvoorbeeld doordeweeks niet verhuurd wordt en in de weekenden wel. Doordeweeks staat de onroerende zaak de facto ook aan de eigenaar ter beschikking. Betekent dit dat in het bovenstaande voorbeeld het voordeel uit het voor eigen gebruik ter beschikking staan van de onroerende zaak naast de ontvangen huuropbrengsten ook voor de periode wegens leegstand bepaald moet worden? De tegenbewijsregeling box 3 gaat aanzienlijk verder dan de huidige regelgeving over onttrekkingen wegens privégebruik in de winstfeer.

**Vraag:** Welke onroerende zaken vallen onder de reikwijdte van de wettekst van art. 5.27, eerste lid, onderdeel i en art. 5.27a, eerste lid zoals die gaan luiden vanaf 2026? Blijft het voordeel uit het voor eigen gebruik ter beschikking staand onroerende zaken beperkt tot één onroerende zaak of kunnen dit meerdere onroerende zaken betreffen? Wat wordt bedoeld met ‘voordeel uit het voor eigen gebruik ter beschikking staan’ van een onroerende zaak in de wettekst van art. 5.27, eerste lid, onderdeel i en art. 5.27a, eerste lid zoals die gaan luiden vanaf 2026? Geldt dit ook voor een uit een erfenis verkregen ouderlijke woning, die de erfgenaam in box 3 moet aangeven en te koop heeft staan.

Vanwege de ruime formulering van het begrip voordeel uit het voor eigen gebruik ter beschikking staande onroerende zaak verwacht het RB dat hier veel discussie met de Belastingdienst over zal ontstaan. Met als gevolg dat veel belastingplichtigen hierover zullen gaan procederen.

## **6.11 Waardering eigen gebruik op basis van economische huurwaarde**

Het voordeel uit het voor eigen gebruik ter beschikbaar staan van een onroerende zaak moet op basis van het voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3 worden bepaald op de economische huurwaarde. In de MvT geeft de wetgever aan dat in box 3 het beleggingsaspect doorslaggevend is waardoor voor de waardering eigen gebruik de volledige economische huurwaarde tot het rendement moet worden gerekend. Met deze redentatie is het RB niet eens. Doordat de gerealiseerde en de ongerealiseerde waardemutaties van een onroerende zaak in box 3 al tot het werkelijk rendement moet worden berekend, moet voor het bepalen van het voordeel van het eigen gebruik uitsluitend naar het bestedingsaspect worden gekeken.

Het RB adviseert daarom om het voordeel wegens eigen gebruik van onroerende zaak te beperken tot het daadwerkelijk eigen gebruik ervan.

### **6.11.1 Hebben gemeentelijke beperkingen invloed op de economische huurwaarde**

Sommige gemeenten hebben dwingend bepaald dat belastingplichtigen maximaal een aantal dagen per jaar (bijvoorbeeld 90 dagen) de onroerende zaak (in casu de tweede

(vakantie)woning) te mogen verhuren. Dit betekent dat de economische huurwaarde van een dergelijke onroerende zaak sterkt wordt beperkt.

**Vraag:** Moet de economische huurwaarde in gevallen dat de vakantiewoning vanwege dwingende regelgeving een maximaal aantal verhuurdagen, opgelegd door de gemeente waar de vakantiewoning is gelegen, worden vastgesteld op deze maximaal aantal verhuurdagen?

### **6.11.2 De gemiddelde economische huurwaarde van 5,06% van de WOZ-waarde**

In de MvT (blz. 45) staat ten aanzien van de economische huurwaarde vanwege eigen gebruik de volgende passage: "De belastingplichtige kan ook het onderzoek van SEO naar de huurwaarderatio van woningen in box 3 gebruiken als handvat voor de waardering van het voor eigengebruik ter beschikking staan. Volgens dat onderzoek is de gemiddelde economische huurwaarde van een woning 5,06% van de WOZ-waarde." Het is voor het RB niet helder in hoeverre dit een harde toezegging is, zodat die 5,06% geldt als een 'safe harbour'

**Vraag:** Mag een belastingplichtige voor de waardering van het voordeel uit eigen gebruik van een onroerende zaak zonder nadere onderbouwing altijd uitgaan van 5,06% van de WOZ-waarde?

### **6.11.3 Waardering eigen gebruik 5,06% i.p.v. 3,35% van de WOZ-waarde**

In het concept wetsvoorstel werkelijk rendement box 3 heeft de wetgever gekozen voor een nettovastgoedbijtelling van 2,65%. Deze nettovastgoedbijtelling van 2,65% bestaat uit een brutohuurwaarde van 3,35% minus een forfaitaire kostenaf trek van 0,70%. Zie o.a. Kamerstukken TK 32.140, nr. 205, blz. 3. De wetgever geeft in het concept wetsvoorstel aan dat een voorzichtigheidsmarge is ingebouwd ten opzichte van de gemiddelde huurwaarde en is gekozen voor een brutohuurwaarde die behoort bij het 10e percentiel, namelijk 3,35%. Dat betekent dat 90% van de woningen een hogere huurwaarde heeft dan de huurwaarde van 3,35%. Zowel in de voorgestelde tegenbewijsregeling box 3 als in het concept wetsvoorstel werkelijk rendement wordt het voordeel wegens eigen gebruik tot het werkelijk rendement gerekend. Echter in het concept wetsvoorstel werkelijk rendement box 3 onderbouwt de



wetgever het voordeel wegens eigen gebruik op 3,35% van de WOZ-waarde. Terwijl de wetgever het voordeel wegens eigen gebruik in de voorgestelde wet tegenbewijsregeling box 3 op basis van hetzelfde SEO rapport op 5,06% van de WOZ-waarde stelt.

Het RB begrijpt niet waarom de wetgever op basis van hetzelfde SEO-rapport het voordeel wegens eigen gebruik stelt op 5,06% van de WOZ-waarde voor de wet tegenbewijsregeling box 3 en in de concept wetsvoorstel werkelijke rendement op basis van hetzelfde SEO-rapport op 3,35% van de WOZ-waarde. Het RB pleit ervoor, vanwege de eenduidigheid in box 3-wetgeving, dat zowel in de wet tegenbewijsregeling box 3 en in het concept wetsvoorstel werkelijk rendement box 3 de vastgoedbijtelling t.b.v. het voordeel wegens eigen gebruik 3,35% van de WOZ-waarde te hanteren.

**Vraag:** Wat is de achterliggende gedachte om bij de economische huurwaarde in art. 27a, eerste lid volgens de MvT een gemiddelde economische huurwaarde van 5,06% te hanteren, op basis van het onderzoek van SEO naar de huurwaarderatio van woningen in box 3, terwijl in het concept wetsvoorstel werkelijk rendement op basis van hetzelfde onderzoek wordt uitgegaan van 3,35%?

#### **6.11.4 Zakelijke verhuur bij 5,06% van de WOZ-waarde**

In de MvT bevat op blz. 45 de volgende passage: “De belastingplichtige kan ook het onderzoek van SEO naar de huurwaarderatio van woningen in box 3 gebruiken als handvat voor de waardering van het voor eigengebruik ter beschikking staan. Volgens dat onderzoek is de gemiddelde economische huurwaarde van een woning 5,06% van de WOZ-waarde.”

**Vraag:** Mag daaruit worden geconcludeerd dat als bijvoorbeeld een ouder een woning verhuurt aan zijn kind tegen een huur van 5,06% van de WOZ-waarde, daarmee tevens automatisch wordt voldaan aan de zakelijkheidstoets van art. 5.27, derde lid? Het RB adviseert om dit in de MvT uitdrukkelijk op te nemen.

**Vraag:** In hoeverre geldt voornoemde ‘norm’ van 5,06% ook bij de verhuur van woningen in het kader van de zakelijkheidsbepaling van art. 5.27, derde lid?

### 6.11.5 Individuele en buitensporige last

De belastingheffing over het regulier voordeel ter grootte van stel 5,06% over de WOZ-waarde over de periode dat bijvoorbeeld een tweede woning aan een belastingplichtige ter beschikking staat – ook al maakt hij er zelf geen gebruik van – plus de belastingheffing over de vermogensaanwas kan bij een laag inkomen leiden tot het interen op het vermogen, wat een belangrijke voorwaarde voor een individuele en buitensporige last is.

**Vraag:** Deelt u de mening van het RB dat de ruime uitleg van voornoemde periode van het ter beschikking staan van een onroerende zaak bij de bepaling van de waardering van het voordeel uit eigen gebruik een situatie kan ontstaan met een 'individuele en buitensporige last', in de zin van o.a. HR 14 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:816?

*Den Haag, 15 april 2025*

*Bureau Vaktechniek*