

Family-Owned Business

Wetsvoorstel 'Wet werkelijk rendement box 3' is gepubliceerd

21-5-2025



Op 19 mei 2025 is het wetsvoorstel 'Wet werkelijk rendement box 3' gepubliceerd. Het wetsvoorstel voorziet in een wijziging van de belastingheffing van box 3 van de inkomstenbelasting, namelijk van het huidige stelsel op basis van forfaitaire rendementen naar belastingheffing over het werkelijk behaalde rendement.

Het kabinet streeft ernaar om het wetsvoorstel per 1 januari 2028 in werking te laten treden.

Achtergrond

De Hoge Raad heeft op 24 december 2021 in het 'Kerstavondarrest' geoordeeld dat de vermogensrendementsheffing van box 3, zoals die sinds 1 januari 2017 was vormgegeven, in strijd was met fundamentele rechten. De Hoge Raad bood rechtsherstel aan belastingplichtigen door uit te gaan van belastingheffing over het werkelijk behaalde rendement. Vervolgens oordeelde de Hoge Raad op 6 juni 2024 dat ook het gerepareerde forfaitaire box 3-stelsel (de zogenoemde 'forfaitaire spaarvariant') in strijd is met fundamentele rechten. Met de oordelen van de Hoge Raad werd de druk op de politiek om een nieuw box-3-stelsel in te voeren vergroot.

Hoofdregel: vermogensaanwasbelasting

Het gepubliceerde wetsvoorstel 'Wet werkelijk rendement box 3' voorziet in de invoering van een nieuw box 3-stelsel waarin belasting wordt geheven op basis van het werkelijk behaalde rendement op box 3-vermogen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat alle vermogensbestanddelen die in het huidige box 3-stelsel vallen, ook in het nieuwe stelsel worden belast in box 3.

In het nieuwe box 3-stelsel geldt als hoofdregel een zogenoemde 'vermogensaanwasbelasting'. Dit betekent dat naast reguliere voordelen zoals rente, huurinkomsten en dividenden (direct rendement) ook de jaarlijks gerealiseerde én ongerealiseerde waardeontwikkelingen van vermogensbestanddelen (indirect rendement) in de belastingheffing worden betrokken. Het nieuwe box 3-stelsel beoogt het totale (werkelijke) rendement van vermogen te belasten. Kosten die verband houden met behalen van box 3-inkomsten zullen daarom in beginsel aftrekbaar zijn. Als in een jaar sprake is van een verlies, dan zal dit verlies onder voorwaarden te verrekenen zijn met box 3-inkomen in volgende jaren (carry-forward).

De uitzondering: vermogenswinstbelasting

Onroerende zaken

Voor onroerende zaken geldt onder het wetsvoorstel in beginsel een vermogenswinstbelasting. Hierbij wordt het directe rendement (zoals huurinkomsten) jaarlijks in de belastingheffing betrokken, maar worden de waardeontwikkelingen van onroerende zaken (indirecte rendement) pas belast bij daadwerkelijke realisatie.

De wijze waarop het directe rendement ter zake van onroerende zaken wordt bepaald is afhankelijk van het gebruik van de desbetreffende onroerende zaak. Er worden drie categorieën onderscheiden:

- Gehele jaar verhuur (minimaal 90% van het kalenderjaar);
- Gehele jaar niet-verhuur;
- Gemengd gebruik (combinatie van verhuur minder dan 90% van het kalenderjaar en niet-verhuur).

Van een onroerende zaak in categorie (i) worden jaarlijks de werkelijke reguliere voordelen (zoals huurinkomsten) in aanmerking genomen. In categorie (ii) wordt het directe rendement fictief bepaald via een zogenoemde vastgoedbijtelling. In het wetsvoorstel wordt een vastgoedbijtelling van 3,35% van de WOZ-waarde voorgesteld. Van een onroerende zaak in categorie (iii) wordt zowel het bedrag aan werkelijke reguliere voordelen vastgesteld als het bedrag aan vastgoedbijtelling en wordt de hoogste van de twee belast.

In alle categorieën kunnen de jaarlijkse onderhoudskosten en andere periodieke kosten in mindering van het inkomen worden gebracht, ook als de vastgoedbijtelling van toepassing is, mits deze kosten uitsluitend zijn gemaakt ter verwerving, inning of behoud van het inkomen. Verbeteringskosten worden aan de aanschafwaarde van de onroerende zaak toegevoegd, zodat deze per saldo een toekomstige vervreemdingswinst beperken.

Voor het belasten van het indirecte rendement geldt voor alle drie de categorieën onroerende zaken hetzelfde regime. Onder de vermogenswinstbelasting wordt de vermogenswinst - het indirecte rendement - van een onroerende zaak in de heffing betrokken bij vervreemding van deze onroerende zaak. Het voordeel wordt bepaald door de vervreemdingsprijs te verminderen met de (historische) verkrijgingsprijs, gecorrigeerd voor de kosten van verbetering.

De heffing over de waardeontwikkeling vindt plaats bij verkoop van de onroerende zaak, bij tenietgaan van de onroerende zaak, bij gebeurtenissen zoals het aangaan van een (al dan niet beperkte) gemeenschap van goederen, echtscheiding, emigratie en overlijden van de belastingplichtige, alsmede bij een schenking van de onroerende zaak door de belastingplichtige. Voor de situatie van emigratie is voorzien in uitstel van betaling.

Mocht sprake zijn van sfeerovergang doordat een onroerende zaak bij de belastingplichtige overgaat van box 3 naar box 1 dan geldt hiervoor geen doorschuifregeling. Ook in die situaties is sprake van een vervreemding waarbij de waarde in het economische verkeer in aanmerking moet worden genomen bij de berekening van de vervreemdingswinst.

Bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel per 1 januari 2028 wordt de beginwaarde voor alle woningen in box 3 gesteld op de WOZ-waarde van die woning op de waardepeildatum 1 januari 2028 (dat is de WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2029). Dit wijkt af van de huidige systematiek waarbij de WOZ-waarde wordt gebaseerd op de waardepeildatum van het voorgaande jaar.

Startende ondernemingen

Het kabinet geeft in het wetsvoorstel aan het belangrijk te vinden dat investeringen in startende ondernemingen (*start-ups*) niet worden ontmoedigd in het nieuwe box 3-stelsel. Daarom wordt voor de belastingheffing ten aanzien van aandelenbelangen in startende ondernemingen - die niet belast zijn in box 2 (kortweg: aandelenbelangen kleiner dan 5%) - de vermogenswinstbelasting gehanteerd zodat geen belasting verschuldigd is over nog ongerealiseerde waardeontwikkelingen.

Als een belastingplichtige in box 3 een aandelenbelang houdt in een startende onderneming (niet belast in box 2), worden reguliere voordelen zoals dividenden jaarlijks betrokken in de belastingheffing van box 3, maar wordt een vermogenswinst pas belast bij vervreemding.

Op basis van het wetsvoorstel wordt onder een startende onderneming verstaan een vennootschap (BV of NV) die een onderneming drijft die niet langer dan vijf jaren geleden is opgericht en waarvan de jaaromzet niet meer bedraagt dan € 30 miljoen. Daarnaast moet de startende onderneming financieel onafhankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de aandelen voor niet meer dan 25% in handen zijn van een onderneming die zelf geen starter is.

Op het moment dat een aandelenbelang in een startende onderneming niet langer voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de vermogenswinstbelasting, vindt een zogenoemde sfeerovergang plaats naar de vermogensaanwasbelasting. De (fictieve) vermogenswinst of -verlies wordt op dat moment in de belastingheffing van box 3 betrokken.

Andere belangrijke onderdelen

Het belastingtarief van het nieuwe box 3-stelsel

Voor het belaste inkomen in box 3 wordt een vlak belastingtarief van 36% voorgesteld.

Verliesverrekening

Het kabinet heeft in het nieuwe box 3-stelsel een regeling voor onbeperkte voorwaartse verliesverrekening opgenomen. Dit zou betekenen dat wanneer een belastingplichtige bijvoorbeeld in jaar 1 een 'box 3-verlies' leidt, dat verlies in jaar 2 (gedeeltelijk) kan worden verrekend met positief box 3-inkomen. Vanwege de gesloten boxensystematiek van de inkomstenbelasting kunnen 'box 3-verliezen' uitsluitend worden verrekend met positief box 3-inkomen uit andere volgende jaren (carry-forward). Verliesverrekening over de boxen heen is dus niet mogelijk.

Vanwege doelmatigheidsredenen bevat het wetsvoorstel een drempel voor het vaststellen van een verlies van € 500.

Vervanging heffingvrije vermogen door een heffingsvrij inkomen

In het huidige box 3-stelsel geldt een heffingvrij vermogen van € 57.684 (2025). Bij een belastingheffing op basis van het werkelijk behaalde rendement past het volgens het kabinet beter om aan te sluiten bij een heffingsvrij inkomen. Met de invoering van een heffingsvrij inkomen wordt bewerkstelligd dat belastingplichtigen niet vanaf de eerste euro rendement belasting gaan betalen in box 3.

Het wetsvoorstel bevat een heffingsvrij resultaat van € 1.800. Naar schatting van het ministerie van Financiën en de Belastingdienst moeten circa 400.000 mensen extra belastingaangifte box 3 doen als gevolg van de overgang van een heffingvrij vermogen naar een heffingsvrij resultaat.

Vorderingen en schulden

Net zoals in het huidige stelsel moeten vorderingen en schulden in het nieuwe box 3-stelsel in beginsel worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer (hoofregel). Het wetsvoorstel bevat een uitzondering voor vorderingen die voortvloeien uit een geldleningsovereenkomst tussen natuurlijke personen, bijv. een lening van een ouder aan een kind. Dergelijke vorderingen (en schulden) mogen afwijkend van de hoofregel worden gewaardeerd op de nominale waarde.

Voorts omvat het wetsvoorstel een zogenoemde kwijtscheldingsvoordeelvrijstelling. Deze vrijstelling kan onder voorwaarden worden toegepast door een schuldenaar als zijn/haar box 3-schuld wordt kwijtgescholden door de schuldeiser. Toepassing van deze vrijstelling voorkomt dat een belastingplichtige met uitsluitend box 3-schulden belasting moet betalen bij de kwijtschelding van een box 3-schuld.

Vervolg

Het kabinet streeft ernaar om het wetsvoorstel per 1 januari 2028 in werking te laten treden. Het kabinet geeft aan dat dit onder randvoorwaarden IT-technisch realiseerbaar is. De belangrijkste randvoorwaarden daarbij zijn:

- het wetsvoorstel wordt uiterlijk 15 maart 2026 aangenomen door de Tweede Kamer. Latere vaststelling leidt ertoe dat gegevensleveranciers (banken, verzekeraars) niet tijdig, juist en volledig hun gegevens aan de Belastingdienst kunnen aanleveren;
- tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel wordt niet tot ingrijpende veranderingen besloten; en
- toekomstige arresten van de Hoge Raad met betrekking tot box 3 leiden niet of nauwelijks tot aanvullende herstelwerkzaamheden.

Aangezien de invoering van werkelijk rendement in box 3 een structureel ingrijpende aanpassing vormt voor burgers en de Belastingdienst, zal tijdens de parlementaire behandeling moeten blijken in hoeverre de definitieve wetgeving zal afwijken van het huidige wetsvoorstel en in hoeverre de beoogde invoeringsdatum per 1 januari 2028 daadwerkelijk (IT-technisch) haalbaar is.

Contact

Heeft u na het lezen van dit nieuwsbericht behoefte aan een nadere toelichting op een of meer onderwerpen? Of heeft u interesse in een vrijblijvend kennismakingsgesprek? Neem dan contact op met uw Loyens & Loeff-adviseur of met een van onze adviseurs van het team [Family-Owned Business](#). Wij helpen u graag verder.

Disclaimer

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden Loyens & Loeff N.V. en alle andere entiteiten, samenwerkingsverbanden, personen en praktijken die handelen onder de naam 'Loyens & Loeff', geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de informatie uit deze uitgave zonder hun medewerking. De aangeboden informatie is bedoeld ter algemene informatie en kan niet worden beschouwd als advies.