

From: EK-postbus <postbus@eerstekamer.nl>
Date: Monday, March 16, 2026, 9:16 AM
To: EK-postbus <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: FW: Box 3-wetgeving (WWR) - Vastgoedbijtelling

Attachments:

Opinie vastgoedbijtelling.pdf

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 13 maart 2026 15:41

Aan: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e@eerstekamer.nl>

Onderwerp: Box 3-wetgeving (WWR) - Vastgoedbijtelling

[U ontvang niet vaak e-mail van 5.1.2.e@gmail.com. Meer informatie over waarom dit belangrijk is, vindt u op <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Geachte heer 5.1.2.e

Ook de Eerste Kamer is nauw betrokken bij het vervolg en de eventuele aanpassing van de Wet Werkelijk Rendement (WWR).

Ik wil u verzoeken mijn onlangs gepubliceerde opinie over de omstreden vastgoedbijtelling als ingekomen stuk te agenderen (wanneer de WWR behandeld wordt of bij eventuele briefing van de kamerleden).

Hoop dat daarmee dit onderwerp onder de aandacht van de leden van de Commissie Financiën komt.

Met vriendelijke groet,

Drs. 5.1.2.e

NLF Opinie 2026/10

Box 3 aanpassen? Neem de vastgoedbijtelling mee!

Samenvatting

De hervorming van box 3 blijft de gemoederen bezighouden. Naast kritiek op de vermogensaanwasbelasting roept ook de voorgestelde vastgoedbijtelling veel vragen op. Deze extra heffing gebaseerd op een forfaitair rendement, lijkt moeilijk te rijmen met het uitgangspunt dat alleen werkelijk genoten inkomen wordt belast. Met name eigenaren van vakantiewoningen dreigen hierdoor onevenredig te worden geraakt. In dit artikel betoogt Ted Braakman dat de vastgoedbijtelling juridisch kwetsbaar is en heroverweging verdient.

Inleiding

De door de Tweede Kamer aangenomen Wet werkelijk rendement box 3 heeft tot een storm aan kritiek geleid. Zodanig dat minister van Financiën Eelco Heinen aanleiding zag om de wet terug te sturen 'naar de tekentafel'. De kritiek spitst zich toe op de vermogensaanwasbelasting wat een belasting is over niet-gerealiseerde vermogenswinsten. In deze bijdrage ga ik in op een ander aspect van de Wet werkelijk rendement box 3, de vastgoedbijtelling. Een extra belasting die, naast de reguliere box 3-belasting, geheven wordt over het bezit van onder andere tweede woningen. De belasting is gebaseerd op een forfaitair rendement van 3,35% van de WOZ-waarde. Het is (opnieuw) een belasting over fictief inkomen waar geen echte inkomsten tegenover staan. Niet alleen strijdig met oogmerk en benaming van de Wet werkelijk rendement box 3, maar ook met de breed gedragen wens van de Tweede Kamer om alleen daadwerkelijke inkomsten te belasten. Het kabinet zou er daarom goed aan doen de vastgoedbijtelling te schrappen, ook omdat er grote twijfels zijn over de juridische houdbaarheid.

Vooraf vakantiewoningen

Eerst is het belangrijk vast te stellen dat de vastgoedbijtelling bij tweede woningen, vooral betrekking zal hebben op vakantiewoningen. Hoe komt dat? De vastgoedbijtelling geldt alleen als de woning voor minder dan 90% wordt verhuurd. Tweede woningen bestemd voor permanente bewoning of ander vastgoed met langlopende huurcontracten hebben relatief weinig leegstand en zullen minder met de vastgoedbijtelling geconfronteerd worden. Vakantiewoningen in privébezit echter halen deze bezettingsgraad bijna nooit. Ze zijn immers voor vakantiegebruik bestemd en de mogelijkheid om te verhuren heeft met seizoensinvloeden te kampen. Daardoor wordt de vastgoedbijtelling hoofdzakelijk een belasting op vakantiewoningen. Deze eenzijdige uitwerking heeft de aandacht van de Tweede Kamer getrokken en bij sommige Kamerleden de vraag opgeroepen of dit wel eerlijk is. Natuurlijk moet iedereen naar draagkracht bijdragen, maar er is geen plausibele reden waarom uitgerekend eigenaren van vakantiewoningen extra belasting moeten betalen. De voornaamste reden voor introductie van de vastgoedbijtelling is dan ook van budgettaire aard: vakantiewoningen in eigen gebruik leveren binnen

een werkelijkrendementstelsel geen jaarlijkse box 3-belasting meer op. Dus moest er een list worden verzonnen en die is gevonden in het (opnieuw) introduceren van een forfait. Maar zoals Mirjam Bikker (CU) tijdens de ontstane commotie snedig opmerkte: 'Als je begint met budgetneutraliteit in plaats van visie, krijg je een misvormd resultaat.'

Geen voordeel in natura en geen inkomensvoordeel

Het heeft er alle schijn van dat omwille van budgetneutraliteit iets is bedacht om de bijtelling te rechtvaardigen. De gebruikte argumentatie is dat iemand die zijn eigen vakantiewoning kan gebruiken, een voordeel in natura geniet omdat hij geen vakantiewoning hoeft te huren. Deze vergelijking tussen een huurder en een eigenaar die zich 'huurkosten bespaart', klopt echter niet. De wetgever kijkt alleen naar de gebruikskant en negeert de aanschaffings- en kostenkant. Huurders betalen alleen voor het gebruik tijdens een korte periode. Maar eigenaren dragen permanent alle lasten die aan hun bezit verbonden zijn. Dat leidt dus niet tot gratis gebruik zoals de wetgever ons wil doen geloven.

Peter Kavelaars stelde in zijn opinie ¹ dat de realiteit complexer is: Koop en huur verschillen op vele (juridische) aspecten van elkaar en dan is het niet logisch en niet wenselijk om slechts één aspect in de vergelijking te betrekken. Anders gezegd, de door de wetgever gekozen simpele onderbouwing is ernstig gemankeerd en onvoldoende om de vastgoedbijtelling te rechtvaardigen.

In de literatuur wordt de vastgoedbijtelling ook wel verdedigd op basis van het argument dat het belasten van het genot van een eigen woning nodig is omdat de overheid anders een prikkel zou afgeven om woningen niet te verhuren. ² Maar ook dat gaat niet op als het om vakantiewoningen gaat. Want waarom zou die prikkel nodig zijn? Er is voor zover mij bekend geen tekort op de markt voor vakantieverblijven. Maar nog belangrijker is dat dit voorbijgaat aan het feit dat de aankoop van een vakantiewoning ook in de consumptieve sfeer kan plaatsvinden. Iemand die een vakantiewoning louter voor eigen gebruik aanschafft, heeft geen beleggingsoogmerk ³ en streeft niet naar huuropbrengst. Als consument offert hij dus ook geen huuropbrengst op als hij de woning zelf gebruikt. Net zomin als dat het geval is bij gebruik van een eigen auto. Het is onzin om inkomstenbelasting te willen heffen als burgers consumptiegoederen ⁴ zelf gebruiken. ⁵ Daar is consumptiebelasting voor (zoals btw). De vastgoedbijtelling brengt ook fiscaal-juridische risico's met zich. Als de bijtelling inderdaad bedoeld is als fiscale prikkel om eigenaren te forceren hun tweede woning te verhuren, is de kans groot dat dit gaat

1 P. Kavelaars, 'Eigen gebruik van een eigen (tweede) woning: geen inkomen', NLF Opinie 2026/1 .

2 Zie A.A.F. Gerritsen, 'De economische logica achter het wetsvoorstel werkelijk rendement box 3', WFR 2026/59.

3 De wetgever kijkt alleen naar het beleggingsaspect en negeert het bestedingsaspect volledig zonder dat dit wordt onderbouwd. Zie Kamerstukken II 2024/25, 36 748, 3, p. 40 : 'Ten opzichte van de eigen woning speelt bij een onroerende zaak in box 3 uitsluitend het beleggingsaspect een rol. Met het bestedingsaspect wordt geen rekening gehouden.'

4 Zeker als de eventuele waardeinstijging (het beleggingsaspect) al wordt belast in box 3.

5 Zie ook Conclusie A-G Pauwels 6 september 2024, 24/00572 en 24/00573, ECLI:NL:PHR:2024:916 , NLF 2024/2115 , met noot van Hoogwout, punt 9.8, waarin staat dat uit vroegere wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever vond dat vanwege het beleggingsaspect het voordeel van een tweede woning belast was, maar vanwege het consumptie-element niet. Daarom werd slechts een gedeelte van de besparing belast. Uiteindelijk komt de A-G tot het oordeel dat eigen gebruik niet moet worden belast wegens gebrek aan kwantitatieve aanknopingspunten.

schuren met het recht op ongestoord genot van eigendom. Zeker wanneer zo'n strafheffing door een combinatie van factoren disproportioneel uitpakt (waarover later meer).

Los van het voorgaande stelt Peter Kavelaars in NLF Opinie 2026/1 dat eigen gebruik van een (tweede) woning überhaupt niet als inkomen kwalificeert. Andere gezaghebbende fiscalisten delen zijn mening.⁶ Inkomstenbelasting belast aan daadwerkelijk genoten inkomen ontleende (toename van) draagkracht, volgens de Hoge Raad.⁷ Eigen gebruik leidt echter niet tot toename van draagkracht, eerder tot het tegendeel. Het is een keuze om een onroerende zaak juist niet rendabel te maken. Het toerekenen van een fictief rendement van 3,35% staat hier haaks op. Ook het 'afzien van huur' levert volgens de Hoge Raad geen te belasten inkomensvoordeel op.⁸ Dat zet de vastgoedbijtelling op losse schroeven. Budgettaire overwegingen mogen niet prevaleren boven het aan de inkomstenbelasting ten grondslag liggende draagkracht- en realisatiebeginsel.

Vakantiewoningen (deels) in de verhuur

Er zijn ook eigenaren die hun vakantiewoning (deels) als belegging hebben aangeschaft, bestemd voor de verhuur. Dan treedt er een ander mechanisme in werking. Het brutorendement wordt minimaal op 3,35% gesteld, ook als het echte rendement lager ligt. Die 3,35% wordt in de praktijk lang niet altijd gehaald. Uit het SEO-rapport valt af te leiden dat dit voor 15% van de tweede woningen het geval is.

⁹ Denk aan iemand die zijn vakantiewoning verhuurt maar door ongewenste leegstand slechts een rendement van 2,8% genereert. Deze situatie roept vragen op over de juridische houdbaarheid van de verhoging tot 3,35%. De wetgever onderkent dat zelf ook: 'Het kabinet beseft dat de vastgoedbijtelling juridisch kwetsbaar is wanneer de huurwaarde in een jaar lager is dan 3,35%'.¹⁰ Verhoging onder het mom van mogelijk eigen gebruik kan in strijd komen met de jurisprudentie van de Hoge Raad dat forfaits de werkelijkheid behoren te benaderen. Sommige Kamerleden zijn dan ook bevreesd dat de vastgoedbijtelling bij de hoogste rechter geen stand zal houden.

Die vrees is gegrond omdat de wetgever lijkt uit te gaan van de premisse dat een tweede woning het hele jaar wordt gebruikt. Dit vloeit voort uit de keuze om niet het werkelijk eigen gebruik, maar de mogelijkheid tot gebruik te belasten. Een uitgangspunt dat berust op een principiële denkfout die

6 Zie J.H.M. Nieuwenhuizen en R.A. van der Jagt, 'Fundamentele gebreken in de nieuwe box 3-wetgeving', WFR 2025/202 en NOB 'Reactie ter zake van het wetsvoorstel "Wet tegenbewijsregeling box 3" d.d. 18 april 2025, NLF 2025/0915.

7 HR 24 december 2021, 21/01243, ECLI:NL:HR:2021:1963, NLF 2022/0106, met noot van Dusarduijn, r.o. 3.3.3 (hierna: Kerst-arrest): '(...) algemene strekking van de Wet IB 2001 [is] om een heffing in het leven te roepen naar de, aan het daadwerkelijk genoten inkomen ontleende, draagkracht'.

8 Kerst-arrest, r.o. 3.3.3: 'Voordelen die een belastingplichtige niet heeft genoten, maar eventueel wel had kunnen genieten, leveren geen te belasten inkomensvoordeel op.'

9 SEO-rapport 'Huurwaardratio voor vastgoedbijtelling box 3', figuur 3.2, p. 20.

10 Zie: Beantwoording vragen van de vaste commissie van Financiën van de Eerste Kamer over de brief van 17 september jl. over de stand van zaken van het rechtsherstel box 3 (Kamerstukken I 2024/25, 32 140, X) en de Tweede Kamerbrief van 20 september jl. over de stand van zaken met betrekking tot het toekomstig stelsel in box 3 (Kamerstukken II 2024/25, 32 140, 206).

is terug te voeren op een beslisnota uit 2023¹¹ waarin een voorbeeld staat van een eigen woning (hoofdverblijf) die de eigenaar het hele jaar zelf gebruikt. Maar die situatie verschilt wezenlijk van een vakantiewoning die alleen tijdens het seizoen verhuurd of gebruikt wordt. In dat geval zou de bijtelling niet verder mogen gaan dan de perioden waarin de woning daadwerkelijk wordt gebruikt. Want anders verandert een heffing over eigen gebruik in een belasting op louter bezit of eigendom. Voor woningen in eigen gebruik komt dat neer op een vermogensbelasting van 1,2% ($0,0335 \times 0,36 \times \text{WOZ-waarde}$). Zo'n heffing perkt de door artikel 1 EP gegarandeerde vrije beschikkingsmacht in doordat het een zware financiële last verbindt aan het niet-verhuren van de eigen woning. Het jaarlijks belasten van vermogen (de bron) in plaats van de vruchten ervan staat bovendien mijlenver af van de eigenlijke bedoeling van de Wet werkelijk rendement box 3. Nu onder druk alles vloeibaar is geworden, is er een ultieme kans om de bijtelling te heroverwegen en – na zorgvuldige evaluatie – te schrappen.

Werkelijk eigen gebruik belasten?

De Tweede Kamer heeft met ruime meerderheid de motie van Wendy van Eijk c.s. gesteund waarin wordt gevraagd te onderzoeken of een tegenbewijsregeling mogelijk is. Op die manier zouden de mensen waar het om gaat, opgave kunnen doen van het werkelijk eigen gebruik. Dat zou al een stap in de goede richting zijn. Zonder dat, zijn bij de uitvoering eindeloze discussies te verwachten die zullen uitmonden in casuïstische rechtszaken. Eigenaren die door persoonlijke omstandigheden gedurende langere tijd niet in staat zijn hun vakantiewoning te gebruiken. Of iemand met meerdere woningen die hij geen van alle gebruikt en ook onmogelijk allemaal kán gebruiken. Of expats die naar het buitenland verhuizen en hun eerste woning plotseling in een tweede woning zien veranderen waardoor het eigen woningforfait vertienvoudigt.¹² Dit laatste wordt veroorzaakt door het enorme verschil tussen het forfait voor eerste en tweede woningen. Niemand snapt dat het basistarief voor eerste woningen die het hele jaar worden gebruikt 0,35% is en voor beperkt gebruikte vakantiewoningen 3,35%. Ook de wetgever geeft hiervoor geen afdoende verklaring.

De Wet werkelijk rendement box 3 zou enorm aan kracht winnen als dit soort discussies vermeden kunnen worden door een simpele opgave van (de waarde van) het werkelijk gebruik. Bijvoorbeeld het aantal weken maal de huurprijs van de woning (of bij gebreke daarvan van een vergelijkbare woning). Of door bij zes weken verblijf een factor 6/52 toe te passen. Een eenvoudiger alternatief is het forfait op tweede woningen gelijk te stellen aan dat van eerste woningen (0,35%).

Grondslag niet juist

De vastgoedbijtelling in de voorgestelde vorm biedt veel voer voor discussie en rechtszaken, ook omdat de combinatie van zeer hoge WOZ-waarden met een (mogelijk) te hoog percentage van 3,35% in individuele gevallen tot buitensporige belastingbedragen leidt. De Kamer heeft door het aannemen van de moties Grinwis c.s. en Van Dijk c.s. al om nader onderzoek gevraagd naar de hoogte van het percentage. Maar ook de gekozen grondslag (WOZ-waarde) is een twijfelachtige basis. In gewilde vakantiegebieden wordt de WOZ-waarde namelijk gedicteerd door de grondprijs. En doordat grondprijzen excessief zijn gestegen loopt de WOZ-waarde volledig uit de pas met de huurwaarde van de woning.

11 Nota van 13 november 2023, 2023-0000260227, p. 7 en bijlage 'imputed rent'.

12 Voor de eerste woning 0,35% en voor de tweede woning 3,35%.

Eigenaren in deze gebieden zullen naar verwachting elk jaar zo'n € 10.000 belasting moeten betalen om in hun eigen vakantiewoning te mogen verblijven. Een bedrag van € 800 per maand afrekenen is niet iedereen gegund. Het is ongeveer een kwart van een netto modaal inkomen. Wie dat niet redt, moet verkopen of anders zijn spaargeld aanspreken. De fiscale last alleen kunnen dragen door eigen vermogen op te eten, kan in strijd komen met het recht op eigendom. Het treffen van een betalingsregeling heeft immers geen zin omdat de belasting elk jaar opnieuw moet worden betaald. De opmerking tijdens de parlementaire behandeling dat de bijtelling proportioneel en houdbaar is, is in dit licht enigszins misplaatst.

Ongelijke behandeling

De vastgoedbijtelling roept ook de vraag op waarom eigenaren van vakantiewoningen wel worden belast en eigenaren van plezierjachten, campers, (sta)caravans en andere roerende recreatievoorzieningen niet. Ook deze zaken kunnen een aanzienlijke waarde vertegenwoordigen en in de redenering van de wetgever genieten de eigenaren exact hetzelfde huurwaardeoordeel. Ik zie daarom geen objectieve rechtvaardiging om deze gevallen verschillend te behandelen.¹³ Schending van het gelijkheidsbeginsel of discriminatiebeginsel ligt op de loer. Los hiervan is het vreemd dat de eventuele financiering van een onbelast plezierjacht in box 3 wél in aftrek mag worden gebracht.

Geen opinie gevraagd

Gezien het voorgaande wekt het verbazing dat het ministerie van Financiën ondanks eerdere toezeggingen¹⁴ geen advies of opinie heeft gevraagd over de juridische houdbaarheid van de vastgoedbijtelling. Dat werd wel gedaan voor de oorspronkelijk voorgestelde forfaitaire kostenaf trek, maar het forfait zelf is op expliciet verzoek van het ministerie buiten beschouwing gebleven. Het advies over de kostenaf trek is negatief uitgevallen. De bezwaren tegen de forfaitaire kostenaf trek zullen bijna een-op-een ook gelden voor de vastgoedbijtelling. Terecht dat de motie Van Dijk c.s. alsnog om een advies verzoekt, waardoor ook de leden van de Eerste Kamer zich een oordeel kunnen vormen over de rechtmatigheid van de bijtelling. Maar waarschijnlijk zal Financiën de risico's zelf ook kennen en deze bij de heroverwegingen van het wetsvoorstel betrekken.

Aankopen in eigen bv

De ontwikkelingen rond box 3 hebben in Nederland geleid tot een verkoopgolf van tweede woningen.

¹⁵ En kopers richten zich nu al meer op het buitenland.¹⁶ Het laat zich eenvoudig raden wat er gebeurt als er ook nog een vastgoedbijtelling bij komt. Het meest in het oog springt nog dat nieuwe kopers de heffing eenvoudig vermijden door aan te kopen in een eigen bv. Daarmee belandt de vakantiewoning

13 Ook de Raad van State stelde hier in het advies van 27 november 2024 vragen over, zie p. 12, onder iv.

14 Brief van 15 april 2024, 2024-0000229730, NLF 2024/0886 : 'Daarnaast wordt extern juridisch advies ingewonnen over het gebruik van forfaits.'

15 De Terschellinger 5 februari 2026: 'De nieuwe regels zijn voor veel mensen fnuikend. (...) De box 3-regeling (...) raakt vooral eigenaren van tweede woningen hard.'

16 Het Financiële Dagblad 20 februari 2026: 'Aantal Nederlandse huizenkopers in Spanje groeit snel. (...) Dat gebeurt uit boosheid of ongerustheid over de gevolgen van nieuwe belastingregels, zoals de hervorming van box 3 per 1 januari 2028.'

in box 2. Bestaande eigenaren zitten vast in box 3. Voor degenen zonder voldoende eigen middelen resteert gedwongen verkoop. De nieuwe staatssecretaris Eelco Eerenberg kan een goede start maken als hij eerst de samenhang tussen de boxen verbetert zodat hij niet een vastgoedbijtelling invoert die door 'box hoppen' eenvoudig te ontlopen is.

Slotsom

De vastgoedbijtelling is niet goed gemodelleerd voor vakantiewoningen, terwijl deze bijtelling daar met name op van toepassing zal zijn. Als de Wet werkelijk rendement box 3 volgens de wens van de Tweede Kamer alleen werkelijk genoten rendement mag belasten, is de vastgoedbijtelling in de Wet werkelijk rendement box 3 niet op zijn plaats. De bijtelling is omstreden en dat doet afbreuk aan de beoogde robuustheid van het nieuwe stelsel. Als de vastgoedbijtelling achteraf terugbetaald moet worden heeft dat grote budgettaire gevolgen, nog los van de kosten van ingrijpende hersteloperaties. Daarom zou het kabinet er goed aan doen de bijtelling niet in te invoeren. Of anders op zijn minst de bijtelling op het werkelijk eigen gebruik moeten baseren. De vraag is dus: Tekentafel of prullenmand? In ieder geval één van deze twee, want er moet iets gebeuren.

Ted Braakman

Gastcolumnist