

32140 Herziening Belastingstelsel

Nr. 200 Brief van de staatssecretaris van Financiën

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 juni 2024

Tijdens verschillende Commissiedebatten over de toekomst van box 3 die ik met uw Kamer heb gevoerd, heb ik toegezegd uw Kamer te informeren over de vervolgstappen met betrekking tot het toekomstige stelsel in box 3. Met deze brief informeer ik u over de waarschijnlijk laatste vervolgstap van dit demissionaire kabinet ten aanzien van het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3.

Adviesaanvraag Afdeling advisering Raad van State

Het wetsvoorstel is voor advies aangeboden aan de Afdeling advisering van de Raad van State (de Afdeling). Er zijn verschillende redenen waarom het kabinet er ondanks zijn demissionaire status voor heeft gekozen advies aan te vragen. Allereerst is de adviesaanvraag conform de aangenomen motie Idsinga waarin de regering wordt verzocht het voorbereidingsproces voor een stelsel in box 3 op basis van werkelijk rendement voort te zetten.¹ Ten tweede onderstrepen de arresten van de Hoge Raad op 6 juni 2024² nogmaals het belang van het zo snel mogelijk introduceren van een stelsel in box 3 dat is gebaseerd op het belasten van het werkelijke rendement.

Door het nu starten van de adviesaanvraag hoop ik dat het nieuwe kabinet een snelle start kan maken met een dergelijk stelsel. Als het advies is ontvangen van de Afdeling kan het nieuwe kabinet uiteraard beslissen om het wetsvoorstel niet, of in gewijzigde vorm in te dienen bij de Tweede Kamer.

Belasten van onroerende zaken

De inhoud van het wetsvoorstel is grotendeels bekend vanwege de internetconsultatie die in het najaar van 2023 heeft plaatsgevonden en uit de brieven die ik aan uw Kamer heb gestuurd en de debatten die daarover hebben plaatsgevonden. Een onderwerp dat echter nog niet helemaal uitgewerkt was ten tijde van het laatste Commissie debat op 18 april 2024, is het belasten van onroerende zaken in box 3. Ik heb toegezegd uw Kamer hierover te informeren. Dat doe ik hierna.

¹ Kamerstukken II 2023/24, 32 140, nr. 190.

² ECLI:NL:HR:2024:705.

Voor onroerende zaken geldt in afwijking van de vermogensaanwasbelasting een vermogenswinstbelasting. Bij het rendement over onroerende zaken is sprake van indirect en direct rendement. Indirect rendement is de vermogenswinst die wordt gemaakt door de waardeontwikkeling gedurende de periode dat de belastingplichtige de onroerende zaak bezit. Deze vermogenswinst wordt in principe aan het einde van de bezitsduur, op het moment van bijvoorbeeld verkoop, belast. Dit kan vanzelfsprekend ook een vermogensverlies zijn. Het belasten van het indirecte rendement, werkt voor alle onroerende zaken in box 3 hetzelfde.

Direct rendement is het rendement dat een belastingplichtige jaarlijks behaalt met de onroerende zaak, zoals huur- en pachttopbrengsten. Het directe rendement hoeft niet per se in geld te worden ontvangen, maar kan ook in natura zijn voor het eigen gebruik van de onroerende zaak. Voor het belasten van het directe rendement is gekozen voor een indeling in drie categorieën, afhankelijk van het gebruik van de onroerende zaak. Er wordt onderscheid gemaakt tussen (1) een onroerende zaak die nagenoeg het gehele jaar verhuurd wordt (minimaal 90% verhuurd), (2) een onroerende zaak die het gehele jaar niet wordt verhuurd en (3) gemengd gebruik (de onroerende zaak wordt verhuurd, maar minder dan 90% van het jaar). In het eerste geval worden de ontvangen huur- of pachtinkomsten belast. Er geldt een kostenaftrek voor onderhoudskosten en andere kosten. Als de onroerende zaak het hele jaar niet wordt verhuurd, wordt deze belast op basis van een vastgoedbijtelling. De vastgoedbijtelling is een vast percentage van de WOZ-waarde waarbij al rekening is gehouden met onderhoudskosten. De vastgoedbijtelling is dus een netto bijtelling, die het voordeel in natura voor de beschikbaarheid voor eigen gebruik belast. Tot slot wordt bij gemengd gebruik gekeken naar zowel de hoogte van de huurinkomsten als naar de hoogte van de vastgoedbijtelling. In dit geval wordt het hoogste van deze twee bedragen belast. Het bovenstaande wordt toegelicht door middel van onderstaande figuur.

Hoe wordt de belasting over onroerende zaken in het nieuwe wetsvoorstel box 3 berekend?

Onroerende zaken in box 3 zijn bijvoorbeeld de vakantiewoning of verhuurde beleggingspanden. In het nieuwe box 3-stelsel wordt gekeken of sprake is van **verhuur** of van **niet-verhuur**, naar de huurinkomsten, naar de vermogenswinst of -verlies en naar kosten. De eigen woning (het hoofdverblijf) valt in box 1; daar gelden deze regels niet voor. De jaarlijkse box 3-belasting van onroerende zaken zal op één van de volgende drie manieren worden berekend:

1

Gehele jaar verhuur

De totale huurinkomsten worden belast

- De onroerende zaak is minimaal **90% van het kalenderjaar** verhuurd: 328 dagen (of 329 dagen in een schrikkeljaar).
- Alle huurinkomsten worden opgeteld.
- Jaarlijkse onderhoudskosten worden hiervan afgetrokken.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

2

Gehele jaar niet-verhuur

De beschikbaarheid van bijvoorbeeld een vakantiewoning voor de eigenaar wordt belast met een vastgoedbijtelling

- De eigenaar gebruikt zelf de onroerende zaak.
- Dit wordt belast met een vastgoedbijtelling van **2,65% over de (WOZ-)waarde**.
- In het percentage is rekening gehouden met onderhoudskosten. Deze zijn niet afzonderlijk aftrekbaar.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

3

Gemengd gebruik

Het hoogste bedrag wordt belast: of de huurinkomsten of de vastgoedbijtelling

- De onroerende zaak wordt **minder dan 90% van het kalenderjaar** verhuurd.
- Er wordt gekeken naar de hoogte van de huurinkomsten (minus de onderhoudskosten) en naar de hoogte van de vastgoedbijtelling.
- Het bedrag dat het hoogste is, wordt belast, zie daarvoor de stappen bij groep 1 of 2.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

Welke kosten kun je in mindering brengen?

Wat zijn onderhoudskosten?
Onderhoudskosten zijn kosten voor het repareren van bestaande elementen aan het huis, zoals het schilderen van bestaande kozijnen.

Wat zijn verbeteringskosten?
Verbeteringskosten zijn kosten van toevoegingen aan een onroerende zaak, zoals een aanbouw van een serre of zonnepanelen.



Om de hoogte van de (netto)vastgoedbijtelling vast te stellen, heeft Stichting Economisch Onderzoek (SEO) op verzoek van het kabinet onderzoek gedaan naar de hoogte en de spreiding van de huurwaarde van niet-verhuurde box 3-woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat in de periode 2019-2021 de gemiddelde (bruto) economische huurwaarde gelijk was aan 5,06%. Er is gekozen voor een brutohuurwaarde die behoort bij het 10^e percentiel. De huurwaarde van het 10^e percentiel is 3,35%. Bij het vaststellen van de nettovastgoedbijtelling is uitgegaan van (een reservering voor) aftrekbare kosten van 0,7% van de WOZ-waarde. Uit onderzoek van het ministerie van Financiën blijkt dat dit een gemiddeld percentage is gebaseerd op alle typen woningen. Het kabinet heeft op basis van deze gegevens gekozen voor een nettovastgoedbijtelling van 2,65%. Het onderzoek van SEO is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Gekozen parameters

In het wetsvoorstel dat in het najaar van 2023 geconsulteerd is via internet stonden de verschillende parameters nog niet vast. Het uitgangspunt is om het nieuwe box 3 stelsel budgetneutraal in te voeren. Om dit te realiseren kiest het kabinet voor de volgende

parameters. De netto vastgoedbijtelling - die eerder in deze brief is toegelicht - bedraagt 2,65% (hierin is rekening gehouden met de onderhoudskosten), het heffingsvrije inkomen is € 1.250, de verliesdrempel € 500, en het belastingtarief 36%. Een nieuw kabinet kan de keuze maken voor een andere samenstelling van de parameters.

Arresten Hoge Raad 6 en 14 juni 2024

Op 6 juni en 14 juni 2024 heeft de Hoge Raad meerdere arresten gewezen over de manier waarop nu het inkomen uit vermogen in box 3 wordt berekend.³ Volgens de Hoge Raad schendt de huidige wetgeving in de inkomstenbelasting voor box 3 nog steeds het verdragsrechtelijke discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht in de gevallen waarin het forfaitaire rendement hoger is dan het door de belastingplichtige behaalde werkelijke rendement. Ook heeft de Hoge Raad in deze arresten iets gezegd over hoe de berekening van dat werkelijke rendement moet plaatsvinden en over het rechtsherstel dat moet worden geboden in gevallen waarin het verdragsrecht is geschonden. De uitspraak en de gevolgen die deze uitspraak heeft, worden op dit moment bestudeerd. Het is aan mijn opvolger om uw Kamer hierover nader te informeren.

Ik hoop uw Kamer met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben over de laatste stand van zaken met betrekking tot het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3.

De staatssecretaris van Financiën,
M.L.A. van Rij

³ ECLI:NL:HR:2024:705