



Eerste Kamer der Staten-Generaal

Staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst
De heer drs. F.L. Idsinga
D.t.v. BOA Team Parlementair
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Kazernestraat 52
2514 CV Den Haag
postbus 20017
2500 EA Den Haag

telefoon 070 312 92 00
fax 070 312 93 90

e-mail postbus@eerstekamer.nl
internet www.eerstekamer.nl

datum 25 september 2024

betreft stand van zaken wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3

ons kenmerk 175763U

Geachte heer Idsinga,

De leden van de vaste commissie voor Financiën hebben kennisgenomen van uw brief over de voortgang van het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 van 19 juni 2024.¹ Het lid van de **50PLUS**-fractie heeft naar aanleiding hiervan enkele vragen en opmerkingen. De leden van de **JA21**-fractie sluiten zich aan bij de vragen en opmerkingen van de 50PLUS-fractie.

Vragen en opmerkingen van het lid van de 50PLUS-fractie

Kunt u aangeven of de voorgenomen netto vastgoedbijtelling van 2,65 procent naar verwachting specifieke economische gedragseffecten teweeg brengt bij vastgoedeigenaren waarvan het vastgoed een aanzienlijk lagere of aanzienlijk hogere werkelijke huurwaarde heeft? En zo ja, welke economische gedragseffecten zijn dit? Indien dit niet het geval is, kunt u aangeven of er wel naar deze mogelijkheid is gekeken?

Heeft de voorgenomen belasting van onroerende zaken in box 3 naar verwachting bepaalde prijseffecten op woningen met een veel hogere of een veel lagere werkelijke huurwaarde dan die op of rond de 2,65 procent, al dan niet als gevolg van gedragseffecten? Is het mogelijk, zo vraag het lid van de 50PLUS-fractie, dat woningen met een zeer hoge huurwaarde die nu gedeeltelijk worden verhuurd vanwege het wetsvoorstel niet of minder zullen worden verhuurd? Is het voorts mogelijk dat met name in deze categorie, vormen van informele verhuur (bijvoorbeeld contant of met zwartgeld) flink toe zou kunnen nemen? Is dit onderzocht of modelmatig getest?

In uw brief van 19 juni jl. wordt een onderscheid beschreven tussen (1) een onroerende zaak die nagenoeg het gehele jaar verhuurd wordt (minimaal 90 procent verhuur), (2) een onroerende zaak die het gehele jaar niet wordt verhuurd en (3) gemengd gebruik (de onroerende zaak wordt verhuurd, maar minder dan 90 procent van het jaar). Naar aanleiding van deze beschrijving vraagt dit lid zich af of het wel uitvoerbaar is om individuele vastgoedeigenaren te controleren en te

¹ Kamerstukken I 2023-2024, 32140, V.



datum 25 september 2024

ons kenmerk

blad 2

sanctioneren op basis van de regel dat de onroerende zaak voor meer of minder dan precies 90 procent van het jaar al dan niet wordt verhuurd?

Kunt u bevestigen dat het vaststellen en opleggen van een netto vastgoedbijtelling van 2,65 procent, terwijl de werkelijke huurwaarde varieert van 0 tot 12 procent, forfaitair is? Kunt u weerleggen dat het wetsvoorstel bestaande wettelijke forfaits inruilt voor een nieuw wettelijk forfait? Hoe verhoudt een fictief huurwaardeforfait zich tot de basisfilosofie van het wetsvoorstel, te weten het werkelijke rendement? Bestaat er niet een zeker risico dat na de gerechtelijke procedures,² de Hoge Raad ook hier een einde aan maakt? Zo nee, waarom niet?

Het lid van de 50PLUS-fractie heeft begrepen dat in het geval van gedeeltelijke verhuur de hoogste geldt van het werkelijke rendement of de (fictieve) huurwaarde. Als de fictieve huurwaarde hoger is dan het werkelijke rendement, dan moet worden afgerekend met een fictieve huurwaarde. Erkent u dat in dat geval de hogere huurwaarde in strijd is met de basisfilosofie van het wetsvoorstel, te weten het werkelijke rendement? Kunt u in dit verband ingaan op de aangenomen motie-Van Rooijen,³ waarin de regering wordt verzocht de vermogenswinstbelasting primair onderdeel te laten zijn van de belastinghervorming?

De leden van de vaste commissie voor Financiën zien uw reactie graag tegemoet en bij voorkeur binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Hoogachtend,

W.T. van Ballekom
Voorzitter van de vaste commissie voor Financiën

² ECLI:NL:HR:2024:705.

³ Motie-Van Rooijen (50PLUS) over de vermogenswinstbelasting als onderdeel van de belastinghervorming (36418, S).