

# Wetsvoorstel Wet werkelijke rendement box 3

Tax alert 20 mei 2025



The better the question. The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

## Inleiding

Op 19 mei 2025 heeft de Staatssecretaris van Financiën de Wet werkelijk rendement box 3 aangeboden aan de Tweede Kamer. Met dit wetsvoorstel wordt het werkelijk rendement in box 3 belast door een vermogensaanwasbelasting en in sommige gevallen een vermogenswinstbelasting. Het doel is om het nieuwe stelsel per 1 januari 2028 in te voeren.

## Werkelijke rendement

Sinds de invoering van de Wet inkomstenbelasting 2001 heeft de belastingheffing over het inkomen uit sparen en beleggen (box 3) een forfaitair karakter. Met dit wetsvoorstel stelt het kabinet voor om een nieuw stelsel voor de belastingheffing in box 3 in te voeren. De forfaitaire vaststelling van het inkomen uit sparen en beleggen komt te vervallen. Het kabinet wil in box 3 inkomstenbelasting heffen op basis van het werkelijk behaalde rendement van vermogen.

De belasting wordt als hoofdregel vormgegeven als een *vermogensaanwasbelasting*. Dit betekent dat jaarlijks belasting wordt geheven over de reguliere voordelen uit vermogen (zoals rente, dividend, huur en pacht) en de gerealiseerde en ongerealiseerde waardeontwikkeling van vermogensbestanddelen in het betreffende jaar (zoals koerswinst of koersverlies over aandelen), verminderd met kosten. Gerealiseerde waardeontwikkelingen doen zich bijvoorbeeld voor bij verkoop. Ongerealiseerde waardeontwikkelingen doen zich voor als het vermogensbestanddeel daadwerkelijk in waarde is gestegen of gedaald, maar deze waardeontwikkeling nog niet te gelde is gemaakt.

Voor onroerende zaken en aandelen in of winstbewijzen van startende ondernemingen geldt als uitzondering op de hoofdregel een *vermogenswinstbelasting*. Dit betekent dat de waardeontwikkeling van onroerende zaken en aandelen in of winstbewijzen van startende ondernemingen wordt belast als deze is gerealiseerd, bijvoorbeeld bij verkoop van het

vermogensbestanddeel of wanneer geen sprake meer is van een startende onderneming.

Hieronder lichten wij een aantal aspecten van het wetsvoorstel nader toe.

## Tarief

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

## Heffingsvrij resultaat

Het huidige heffingsvrije vermogen (€ 57.684 in 2025) wordt vervangen door een heffingsvrij resultaat. In het wetsvoorstel wordt toegelicht dat een heffingsvrij resultaat beter aansluit bij de systematiek van een heffing over het werkelijke rendement en bij het draagkrachtbeginsel. Het voorstel is om het heffingsvrije resultaat op € 1.800 te bepalen. Met een heffingsvrij resultaat wordt bereikt dat belastingplichtigen met een inkomen uit vermogen niet vanaf de eerste euro aan rendement in de belastingheffing worden betrokken. Veel belastingplichtigen met een klein vermogen, dat onder het huidige heffingsvrije vermogen blijft, zullen vermoedelijk daarmee ook onder het heffingsvrije resultaat blijven.

## Verliesverrekening

In een stelsel op basis van werkelijk rendement is het mogelijk dat belastingplichtigen een verlies aangeven in box 3. Dat kan bijvoorbeeld bij koersdalingen op de aandelenbeurs, een gerealiseerde waardedaling van onroerende zaken en bij hoge eenmalige of periodieke kosten, maar ook bij situaties waarin er een laag of geen box 3 inkomen is terwijl er wel rentekosten voor schulden worden gemaakt. De verschuldigde belasting in een kalenderjaar kan echter niet lager dan nihil worden.

De verliesverrekening wordt zo vormgegeven dat verliezen uitsluitend kunnen worden verrekend met de box 3-inkomsten. Een verlies in box 3 kan dus niet verrekend worden met inkomsten uit box 1 of box 2, net als verlies in box 1 en box 2 in de regel ook niet verrekend kan worden met inkomsten

in andere boxen. Voor box 3 is het voorstel om verliesverrekening zonder beperking alleen met volgende kalenderjaren mogelijk te maken. Om doelmatigheidsredenen vindt het kabinet het wenselijk een drempel van € 500 voor verliesverrekening op te nemen.

## Onroerende zaken

In het wetsvoorstel is uitgebreid toegelicht hoe onroerende zaken in box 3 zijn belast. Het kan bijvoorbeeld gaan om een vakantiehuis, beleggingspanden of een weiland. Onder het stelsel in box 3 vallen geen onroerende zaken die tot het ondernemingsvermogen in box 1 behoren, zoals het bedrijfspand van een eenmanszaak en ook niet de eigen woning, het hoofdverblijf, die ook tot box 1 behoort.

Voor alle onroerende zaken in box 3 is een vermogenswinstbelasting voorgesteld. Daar vallen ook gebruiksrechten onder die direct of indirect betrekking hebben op onroerende zaken. De gebruiksrechten zijn vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, recht van gebruik en recht van bewoning.

Het rendement uit onroerende zaken in box 3 bestaat uit direct rendement én indirect rendement.

### *Direct rendement*

Direct rendement is het voordeel dat iemand gedurende de bezitsperiode van een onroerende zaak in box 3 in het kalenderjaar geniet, zoals huurinkomsten. Het directe rendement is jaarlijks belast. Er geldt een kostenaf trek voor onderhoudskosten en andere periodieke kosten. Voor de heffing over het directe rendement zijn de onderstaande drie categorieën voorgesteld. De categorieën gelden per kalenderjaar en per onroerende zaak die in bezit is van de belastingplichtige:

- Categorie I: de onroerende zaak is het gehele of nagenoeg het gehele kalenderjaar verhuurd. De totale huurinkomsten worden belast.

- Categorie II: de onroerende zaak wordt het gehele jaar niet verhuurd. Voor deze categorie wordt een vastgoedbijtelling (3,35% van de WOZ-waarde) voorgesteld.
- Categorie III: gemengd gebruik van de onroerende zaak. Het hoogste bedrag wordt belast: óf de huurinkomsten, óf de vastgoedbijtelling.

### *Indirect rendement*

Indirect rendement is de waardeontwikkeling van de onroerende zaak gedurende de bezitsperiode bij de belastingplichtige en komt tot uitdrukking als vermogenswinst of -verlies. Deze waardeontwikkeling wordt als vermogenswinst belast bij vervreemding van de onroerende zaak of een deel van die onroerende zaak.

Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst. Van vervreemding is bijvoorbeeld sprake bij verkoop, of als de belastingplichtige emigreert. 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 die is gebaseerd op de waardepeildatum 1 januari 2028 (dat is de WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2029).

## Startups

In het wetsvoorstel wordt opgemerkt dat het kabinet het van belang vindt dat investeringen in startende ondernemingen niet worden ontmoedigd in het nieuwe box 3-stelsel. Daarom wordt voorgesteld voor deze vermogensbestanddelen een vermogenswinstbelasting te hanteren. Het gaat bij startende ondernemingen in box 3 om aandelenbelangen van minder dan 5% in het kapitaal van de vennootschap. Aandelenbelangen vanaf 5% worden belast in box 2 (inkomen uit aanmerkelijk belang).

Onder een startende onderneming wordt verstaan een vennootschap (een besloten vennootschap (BV) of een naamloze vennootschap (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.

## **Verzekeringsproducten**

Verzekeringsproducten vallen in het voorstel onder de vermogensaanwasbelasting. Dat betekent dat de jaarlijkse vermogensaanwas in de heffing wordt betrokken. De verwachting is dat veel van de in dit kader benodigde gegevens voor een vermogensaanwasbelasting bij verzekeraars beschikbaar zijn of ontsloten kunnen worden, zodat deze aan de Belastingdienst kunnen worden aangeleverd. De verzekeraars zullen echter meer gegevens moeten aanleveren dan in het huidige stelsel, waar enkel de waarde op 1 januari van belang is. In verband met de overgang naar het nieuwe stelsel wordt een aantal wijzigingen voorgesteld.

## **Vervolg**

De beoogde invoeringsdatum van het nieuwe stelsel is 1 januari 2028. Om dit te halen moet het

wetsvoorstel uiterlijk 15 maart 2026 door de Tweede Kamer zijn aangenomen. Dit is volgens het kabinet nodig om banken en verzekeraars voldoende tijd te geven om hun software aan te passen voor het nieuwe stelsel.

Tot slot wijzen wij nog op een door het Ministerie van Financiën gepubliceerde [factsheet](#). In deze factsheet staat hoe het werkelijk rendement kan worden berekend. Er staan vier rekenvoorbeelden in van hoeveel belasting u betaalt als u alleen spaargeld hebt, als u vastgoed als belegging heeft of een vakantiehuis verhuurt, als u een grote of kleine startende belegger bent.

Uiteraard volgen wij verdere ontwikkelingen rondom box 3 voor u op de voet. Mocht u vragen hebben, dan helpen wij u graag verder.

## Tot slot

Deze Tax Alert dient slechts ter algemene informatie. Het pretendeert geen volledigheid en is geen fiscaal advies.

Voor vragen kunt u contact opnemen met uw EY-contactpersoon.

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

## All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 EY Belastingadviseurs B.V.  
All Rights Reserved.

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

[ey.com](https://ey.com)