



TvO: Gelezen 1/4/2025

HEDEN
TER BESLISSING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane
de minister

Directoraat-Generaal
voor Fiscale Zaken
Directie Directe
Belastingen & Toeslagen

nota

Oplegbrief fiches box 3

Persoonsgegevens

Aanleiding

Bij nota van 26 maart jl. hebben wij fiches aan u voorgelegd over eventuele maatregelen bij de tegenbewijsregeling in box 3 voor beleggers in onroerende zaken (DBT 88003). Daarbij hebben we aangekondigd op korte termijn een oplegbrief aan u voor te leggen om de fiches aan de TK te sturen.

Beslispunten

Gaat u (stasFBD en Minister) akkoord met bijgaande oplegbrief?

Als u akkoord bent vragen wij u (stas FBD) de brief te ondertekenen.

Graag uw akkoord voor het openbaar maken van bijgevoegde eerdere nota's en de nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's. Omliggende delen worden voorafgaand aan openbaarmaking onzichtbaar gemaakt.

Kernpunten

- U (stas FB) heeft in het commissiedebat box 3 van 19 maart jl. toegezegd om informatie over de eventuele maatregelen aan de TK te sturen, voorafgaand aan het tweeminutendebat box 3. Het tweeminutendebat staat vooralsnog op de planning voor week 15 (week van 7 april).
- De maatregelen en fiches zijn opgenomen in de stukken voor de politieke vijfhoek van 1 april. Daarin is aangekondigd dat de stukken met de TK zullen worden gedeeld.

Toelichting

Communicatie

Uw woordvoerder is betrokken. Geïnteresseerde journalisten worden gewezen op de fiches.

Politiek/bestuurlijke context

U (stas FB) heeft de brief toegezegd aan de TK.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.

Datum

28 maart 2025

Notanummer

2025-0000091195

Bijlagen

1. Kamerbrief
2. Fiche 1 – Geen of mindere verhoging van het forfait
3. Fiche 2 – Kostenaf trek in de tegenbewijsregeling
4. Fiche 3 - Actualiseren Leegwaarderatio
5. Budgettaire bijlage

Akkoord
Akkoord

Akkoord.

Doc nr.	Datum	Titel doc.
1	14-3-2025	Nota - stasFBD - Box 3 en woningmarkt
2	20-3-2025	Nota - stasFBD - Nota fiches box 3



T.O. Gelezen 19/3/2025

TER BESLISSING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane
de minister

Directoraat-Generaal
voor Fiscale Zaken
Directie Directe
Belastingen & Toeslagen

nota

Box 3 en woningmarkt

Persoonsgegevens

Aanleiding

MVRO heeft u – stas FBD - tijdens het BWO van 10 maart jl. gevraagd mee te denken over oplossingen in de fiscaliteit voor het uitponden van woningen.

Voor wat betreft box 3 ziet MVRO de volgende opties:

1. Geen verhoging van het forfait in de jaren 2026 en 2027 en/of;
2. Mogelijkheid van kostenafrek in de tegenbewijsregeling en/of;
3. Aanpassing van de leegwaarderatietabel.

U – stas FBD - heeft aangegeven dat alle aanpassingen geld kosten waarvoor dekking moet worden gevonden. U heeft richting MVRO toegezegd voor deze drie opties de kosten in beeld te brengen en aan te geven of dat binnen box 3 gedekt kan worden of niet. De uitgewerkte opties zullen we pas delen met MVRO als u beiden akkoord bent.

Indeling nota

Onder het kopje 'kernpunten' treft u een nadere uitwerking van de drie opties inclusief de in beeld gebrachte kosten.

Onder het kopje 'toelichting' treft u een korte samenvatting van het proces en de gedane toezeggingen tot nu toe, een schets van het vervolgproces en een appreciatie van de uitpodbeweging.

Datum

14 maart 2025

Notanummer

2025-0000079354

Bijlagen

1. Factsheet cijfers

Beslispunt

Bent u akkoord met het delen van de uitwerking van de opties met Min VRO? Zo ja, dan delen we de passages zoals opgenomen bij de opties 1 tot en met 3 en de passage "technisch beeld van dekkingsvarianten" onder 'kernpunten'.

Akkoord.

Kernpunten

Gevraagde uitwerking drie opties

- Met de onderstaande maatregelen kan volgens MVRO een verdere uitpodbeweging voorkomen worden en de hoeveelheid (midden)huurwoningen op de huurmarkt in stand worden gehouden. Wij betwijfelen of (beperkte) maatregelen in de fiscaliteit de eventuele uitpodbeweging zullen verkleinen. Daarnaast duurt de tegenbewijsregeling maar twee jaar.

- Dit is los van de vraag of de uitpondbeweging zorgelijk is. Wij denken dat deze beweging eerder een lichte correctie op de markt is, die geen reden is tot zorg. Zie daarvoor de appreciatie onderaan deze nota.

Optie 1 – geen verhoging van het forfait in de jaren 2026 en 2027

- Ten aanzien van verlaging van het forfait heeft u richting Min VRO aangegeven dat dit de duurste optie is. Deze maatregel heeft waarschijnlijk het meeste effect voor beleggers in huurwoningen, maar is ook ongericht.
- Ook andere type beleggers (bv in aandelen of crypto) profiteren namelijk van een lager forfait voor overige bezittingen.

Budgettaire gevolgen optie 1

- Het niet verhogen van het forfait op overige bezittingen heeft een budgettair beslag van € 2.259 miljoen cumulatief voor 2026 en 2027. Het niet verlagen van het heffingvrije vermogen is hierin niet meegerekend.
- Het is niet mogelijk om het forfait op een "random" percentage vast te stellen. In de wet is onderbouwing noodzakelijk. Het verhogen van het forfait zoals nu is voorzien, wordt onderbouwd door het meerekenen van huurinkomsten en eigen gebruik in het forfait.

Optie 2 - mogelijkheid van kostenaftrek in de tegenbewijsregeling

- Voor wat betreft de mogelijkheid om een kostenaftrek in de tegenbewijsregeling te introduceren heeft u aangegeven dat niet alle beleggers in huurwoningen in de jaren 2026 en 2027 kosten zullen maken. Deze maatregel grijpt dus niet aan op iedereen in deze specifieke groep. Ook hiervoor geldt dat de maatregel duur is en ongericht want een kostenaftrek kan ook door andere type beleggers worden geëffectueerd.
- Toevoeging van kostenaftrek in de tegenbewijsregeling vanaf de aangifte over 2026 leidt tot vertraging op het invoeren van de Wet werkelijk rendement box 3 en op andere projecten, zoals de modernisering ICT binnen de Belastingdienst (uitfasering Cool:Gen). Deze optie is daarom niet acceptabel. Vertraging is iets wat beleggers in huurwoningen zeker niet willen (van de regen in de drup).

Wie vindt dit?
Mogelijk gaat de TK dit zelf erin amenderen...

Budgettaire gevolgen optie 2

- Bij de voorgestelde verhoging van het forfait en verlaging van het heffingvrije vermogen, leidt kostenaftrek in 2026 en 2027 tot een budgettaire derving van cumulatief € 1.135 miljoen.
- In een eerdere nota is al aangegeven dat bij het niet verhogen van het forfait en niet verlagen van het heffingvrije vermogen, kostenaftrek in 2026 en 2027 zou leiden tot een budgettaire derving van cumulatief € 897 miljoen. De geïsoleerde optie (dus met behoud van hoger forfait en lager heffingsvrij vermogen) is door interactie-effecten dus duurder.

Cruciaal oeverloeg.
Ik heb nu in één maand in totaal 3 varianten gezien.

Optie 3 – aanpassing van de leegwaarderatietabel

- U – stas FBD - heeft richting MVRO aangegeven te kijken naar de mogelijkheid om de leegwaarderatio te actualiseren.
- De leegwaarderatio is géén knop waaraan gedraaid kan worden. Het is een forfait waarmee getracht wordt de werkelijkheid (het waardedrukkende effect van de verhuurde staat) te benaderen.
- Dit forfait is in 2023 geactualiseerd. Het is mogelijk dit forfait opnieuw te laten actualiseren, maar dit onderzoek kost geld en het is niet op voorhand te verwachten dat dit behulpzaam is. Een nieuwe leegwaarderatietabel kan

hoger, lager, of – waarschijnlijker – niet veel anders uitpakken dan de huidige tabel en dus leiden tot hogere, lagere of gelijkblijvende lasten voor verhuurders. De laatste actualisatie is immers niet lang geleden. Onderzoek en actualisatie van de leegwaarderatiotabel neemt naar verwachting enkele maanden in beslag. Voor de vorige actualisatie is extern onderzoek gedaan.

- De leegwaarderatiotabel is opgenomen in een uitvoeringsbesluit. Het wijzigen vraagt dus geen wetwijziging maar een wijziging van een besluit moet onder andere wel voor advisering langs de Raad van State. Een aanpassing heeft overigens ook gevolgen voor de erf- en de schenkbelasting.

Graag contact
zoden met die
partijen offerte +
planning opvragen.

Gevolgen HVP

- In het Nederlandse Herstel- en Veerkrachtplan (HVP) is vastgelegd dat de leegwaarderatio met 25%-punten omhoog moet voor het deel van de verhuurde woningen in Nederland met huurbescherming. Dit is uiteindelijk 28% geworden per 1 januari 2023. Daarnaast is vastgelegd dat voor huurwoningen waarin de verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde meer dan 5% is, de leegwaarderatio 100% moet bedragen. Voor het deel van de woningen waar de leegwaarderatio met 28%-punten is verhoogd, is er een kleine marge voor verlaging. Voor de gevallen waarin de leegwaarderatio op 100% is vastgesteld, is die ruimte er niet.
- Eén van de voorwaarden van ontvangst van HVP-middelen is dat maatregelen niet worden teruggedraaid, bij de leegwaarderatio in ieder geval niet vóór 1 januari 2027. Het terugdraaien van HVP-maatregelen gedurende de looptijd van de HVP is niet toegestaan. Dit betekent dat het terugdraaien van de afspraken rond de leegwaarderatio kan leiden tot een korting die kan oplopen tot maximaal €600 miljoen.

Hoe verhouden
deze zich tot
elkaar?

Budgettaire gevolgen optie 3

- De budgettaire gevolgen van de actualisatie van de leegwaarderatiotabel kunnen pas bepaald worden als duidelijk is of en hoe de tabel wordt aangepast. Naar verwachting zullen de budgettaire gevolgen beperkter zijn dan die van optie 1 en 2.
- Aanpassing van de leegwaarderatio in 2023 leverde een besparing van € 196 miljoen op. De leegwaarderatio was toen 10 jaar lang niet geactualiseerd. Naar verwachting zal aanpassing van de leegwaarderatio nu aanzienlijk kleinere budgettaire gevolgen hebben en op voorhand is niet te zeggen of ze positief of negatief zullen zijn.

Technisch beeld van dekkingsvarianten

- Het toevoegen van kostenaf trek en/of het niet verhogen van het forfait voor overige bezittingen leiden tot grote, incidentele dervingen in 2026 en 2027, die niet te dekken zijn binnen box 3 door middel van een tariefsverhoging of het verlagen van het heffingvrije vermogen. Mocht een eventuele aanpassing van de leegwaarderatio geld kosten, dan is dat vermoedelijk wel op te vangen binnen box 3 maar dat vergt dan wel een tariefverhoging (en/of een verlaging van het heffingvrije vermogen).
- Vanwege de omvang van de dervingen van optie 1 en 2, zou bij die opties voor dekking binnen het lastenkader naar de grote belastingen gekeken moeten worden zoals de vennootschapsbelasting (Vpb), inkomstenbelasting (IB) en de btw of het afschaffen/versoberen van negatief geëvalueerde fiscale regelingen.

- De tabel die hieronder is opgenomen (tabel 1), is slechts een eerste greep uit dekkingsvarianten en is bedoeld om een indicatie te geven van het budgettaire belang, los van de politieke haalbaarheid van deze varianten.
- Doordat de dervingen voor de kostenaf trek en het forfait overige bezittingen incidenteel zijn (alleen in 2026 en 2027) leiden alle dekkingsopties, behalve het versneld afbouwen van wet Hillen, vanaf 2028 tot structurele overdekking.

Eens. Niet alle opties zijn politiek haalbaar...

Tabel 1: dekkingsvarianten

Maatregel	2026	2027	2028	2029	Structureel
Afschaffen lage Vpb tarief	3078	3078	3078	3078	3078
Verhogen lage Vpb tarief met 1%-punt (naar 20%)	543	543	543	543	543
Afschaffen verlaagde btw tarief schilderen, stukadoren en behangen	428	428	428	428	428
Afschaffen verlaagde btw tarief sierteelt	345	345	345	345	345
Tarief 1e en 2e schijf IB verhogen met 0,1%-punt	480	480	480	480	480
Aangrijpingspunt toptarief IB verlagen met € 1000	333	333	333	333	333
Wet Hillen versneld afbouwen in 5 jaar	103	228	352	465	0
EFW tot € 1.200.000 verhogen met 0,05%-punt	378	402	412	413	519

Tabel 2: Groslijst negatief geëvalueerde fiscale regelingen (exclusief btw)

	2026	2027	2028	2029	2030	Struc
Fiscale regelingen						
Afschaffen vrijstelling uitkering bij 25- en 40-jarig dienstverband	0	36	36	36	36	36
Afschaffen eenmalig verhoogde vrijstellingen schenkbelasting voor kinderen	0	23	25	28	31	33
Versoberen startersaftrek inkomstenbelasting (IB)	75	75	75	75	75	75
Versoberen kleinschaligheidsinvesteringsaftrek (KIA)	75	75	75	75	75	75
Afschaffen willekeurige afschrijving starters	0	0	0	8	8	8
Afschaffen vrijstelling zuivel- en sojadranken verbruiksbelasting alcoholvrije dranken*	0	269	269	269	269	269
Stapsgewijs afschaffen zelfstandigenaftrek IB	201	199	199	309	309	309
Afschaffen lage motorrijtuigenbelasting (mrb) tarief voor bestelauto's van ondernemers**	0	0	1046	949	864	666
Afschaffen teruggaveregeling energiebelasting religieuze en non-profitinstellingen	0	0	0	0	22	19
Afschaffen verlaagde accijnstarief kleine brouwerijen	0	2	2	2	2	2
Stapsgewijs afschaffen reisaftrek openbaar vervoer	4	4	4	7	7	7
Afschaffen landbouwvrijstelling	0	0	0	0	12	199

* Deze maatregelen hebben dubbeling, de budgettaire opbrengst kan niet opgeteld worden.

** Het is ook mogelijk om de mrb korting voor bestelauto's van ondernemers te verlagen

Toelichting

Korte samenvatting proces tot nu toe en gedane toezeggingen

- Min VRO heeft vorig jaar tijdens de behandeling van het Belastingplan 2025 toegezegd de Kamer in Q1 te informeren over de wegging van de stand van

zaken op de huurmarkt om het effect van de wet betaalbare huur te bepalen. Hierin wordt ook de fiscaliteit (box 3) betrokken.

- De recent gepubliceerde cijfers van het Kadaster over het uitponden van woningen worden in deze weging betrokken. Min VRO heeft richting de Kamer aangegeven dat als het effect van de stapeling van overheidsbeleid in haar ogen fors uitpakt ze zo nodig maatregelen neemt.
- MVRO is van mening dat de uitpondbeweging die nu zichtbaar is op de woningmarkt inderdaad zorgelijk is. Wij zien deze beweging eerder als een lichte correctie op de markt (zie daarvoor bijgevoegd factsheet over de *Stand van zaken huurmarkt*).
- In de brief over de huurmarkt - die in Q1 moet worden verstuurd - wil Min VRO ingaan op de aanpassingen die zij zal doen in de Wet betaalbare huur (hoogte van de huur) en in de Wet goed verhuurderschap (meer flexibiliteit in huurcontracten). Daarnaast wil MVRO ook wijzigingen in de fiscaliteit, en in het specifiek in box 3, aankondigen.
- Met deze maatregelen kan volgens MVRO een verdere uitpondingsgolf voorkomen worden en de hoeveelheid (midden)huurwoningen op de huurmarkt in stand worden gehouden. Wij betwijfelen of (beperkte) maatregelen in de fiscaliteit de eventuele uitpondingsgolf zullen verkleinen.
- MVRO heeft u – stas FBD - tijdens het BWO gevraagd mee te denken of er ook oplossingen kunnen worden gevonden in de fiscaliteit. Vanuit de Kamer en door (lobbyisten voor) box 3-beleggers in huurwoningen wordt de fiscaliteit ook genoemd als aandachtspunt.

Verdere proces

- Vanuit ambtelijk Fin is aangegeven dat het verstandiger lijkt om de brief van MVRO inzake de stand van de huurmarkt over de Voorjaarsbesluitvorming heen te tillen en niet al eind maart te verzenden. Als VRO toch eind maart een brief wil sturen is niet mogelijk om iets over de fiscaliteit op te nemen. Dat zal voor de Kamer ook onbevredigend zijn.
- Het lid Welzijn (NSC) heeft verzocht om medio april een debat te voeren over de huurmarkt en de fiscaliteit. Dit verzoek is door een meerderheid van de Kamer ondersteund. Het lijkt ons – ook omdat er dan meer duidelijkheid is over de voortgang van box 3 – zinvoller om dit debat te voeren als de Voorjaarsbesluitvorming is afgerond. Wij adviseren u om via uw P-gv te vragen of het debat na het meireces kan plaatsvinden.

Eens. Ga ik nu vragen.

Appreciatie Fin over uitpondbeweging (meer cijfers in Factsheet)

- Het saldo van aan- en verkopen van investeerders in de bestaande woningvoorraad komt voor 2024 uit op -29.400. Dit wordt grotendeels gecompenseerd door nieuwbouw, transformaties en splitsingen. In totaal slonk de private huurmarkt daardoor in 2024 ten opzichte van 2023 met slechts 413 woningen.
- Vooralsnog zijn de gevolgen van de uitpondbeweging dus zeer beperkt.
- Deze uitpondbeweging volgt op een lange periode van groei van het aandeel particuliere huurwoningen: van 11,5% van de woningvoorraad in 2012 naar 14,5% in 2023. De laatste cijfers suggereren een daling in 2024 naar 14,3%.¹ Dat is een beperkte correctie van de markt.
- Ook los van deze context is het de vraag of een eventuele grotere uitpondbeweging zorgelijk is.

Is niet aan ons, maar aan VRO.

¹ Omdat de totale woningvoorraad is toegenomen en de private huurmarkt ongeveer constant is gebleven, is het aandeel wat gedaald.

- Zolang er niet fors meer woningen worden gebouwd, is beleid wat leidt tot een andere verdeling van eigenaarschap een zero-sum game: voor elke winnaar is er een verliezer.
- Er is in de periode 2021-2024 bewust beleid gevoerd om koopstarters te helpen mede door het differentiëren van de overdrachtsbelasting. Uit de evaluatie hiervan blijkt koopstarters door de differentiatie vaker een huis hebben kunnen kopen.
- Ook de cijfers van het Kadaster tonen aan dat het recente beleid behoorlijk succesvol is geweest: het lukte koopstarters vaker om een huis te kopen mede omdat investeerders meer zijn gaan verkopen. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat veel huurders het huis hebben gekocht van de verhuurder.
- Dit betekent dat het beleid deels ten koste is gegaan van de private huurmarkt. Dat was ook de bedoeling van het beleid, mede omdat veel huurders in dure huurwoningen liever een koophuis hadden gewild.
- Huurwoningen zijn lange tijd relatief laag belast in box 3, waardoor het een aantrekkelijke investering was. Het zwaarder belasten van huurwoningen in box 3 zal mogelijk leiden tot een marktcorrectie en een afname van het aantal huurwoningen in box 3. Dit is niet direct zorgelijk omdat nieuwbouw van huurwoningen met name door institutionele investeerders wordt uitgevoerd en niet door box 3-beleggers. Dit heeft dus weinig tot geen effect heeft op de totale woningvoorraad.

Communicatie

Niet van toepassing

Politiek/bestuurlijke context

Niet van toepassing anders dan al eerder in nota vermeld

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.



T.O. Gelezen 26/3/2025

TER BESLISSING

Aan

De minister
De staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane

Directoraat-Generaal
voor Fiscale Zaken
Directie Directe
Belastingen & Toeslagen

Persoonsgegevens

nota

Nota fiches box 3

Aanleiding

Naar aanleiding van de vorige nota over box 3 en de woningmarkt heeft u (stas FBD) gevraagd om een meer uitgebreide uitwerking van de drie onderzochte richtingen om in de fiscaliteit, specifiek box 3, uitponding tegen te gaan.

Daarnaast heeft u (stas FBD) in het CD box 3 op 19 maart een brief toegezegd waarin de richtingen met de TK worden gedeeld.

Beslispunten

Bent u akkoord met het gebruiken van deze fiches om de TK zoals toegezegd te informeren over de richtingen?

Bent u (stas FBD en minister) akkoord met het delen van de bijgevoegde fiches met Min VRO voordat deze naar de TK worden gestuurd?

Datum

20 maart 2025

Notanummer

2025-0000088003

Bijlagen

1. Geen verhoging forfait jaren 2026 en 2027
2. Mogelijkheid kostenaf trek in tegenbewijsregeling
3. Aanpassing leegwaarde-ratiotabel
4. Budgettair

Akkoord

Akkoord.

Kernpunten

- Als bijlage treft u de gevraagde uitwerking in drie fiches aan:
 - Kostenaf trek in de tegenbewijsregeling
 - Geen of mindere verhoging van het forfait voor overige bezittingen
 - Aanpassing leegwaarde-ratio
- In een vierde fiche is een overzicht opgenomen van de budgettaire gevolgen.
- Als u akkoord bent met de fiches, dan zullen wij een oplegbrief opstellen om deze ook te delen met de Tweede Kamer. De oplegbrief zullen we op korte termijn aan u voorleggen. U (stas FBD) heeft de brief toegezegd voorafgaand aan een technische briefing over het Wetsvoorstel tegenbewijsregeling box 3.
- De technische briefing is nog niet ingepland maar zal waarschijnlijk voor 24 april plaatsvinden. Op 24 april stelt de TK het verslag vast met schriftelijke vragen over het Wetsvoorstel tegenbewijsregeling box 3.

Communicatie

Niet van toepassing

Politiek/bestuurlijke context

Niet van toepassing

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing.