

Box 3-heffing op vastgoed naar werkelijk rendement vanaf 2027

*Een onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de voorgestelde
vermogenswinstbelasting ter zake van vastgoed*

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Hoofdvraag	3
1.3	Opbouw	4
2.	Vermogenswinstbelasting door de jaren heen	5
2.1	Belastingheffing op vermogen in Nederland	5
2.2	Waarom geen vermogenswinstbelasting?	5
2.3	Tussenconclusie	6
3.	Vermogenswinstbelasting vanaf 2027	8
3.1	Wetsvoorstel werkelijk rendement box 3	8
3.2	Vermogensaanwasbelasting	8
3.3	Vermogenswinstbelasting	9
3.3.1	<i>De totaalvoordeelgedachte en goed koopmansgebruik</i>	9
3.3.2	<i>Zakelijkheidsbeginsel</i>	10
3.3.3	<i>Reguliere voordelen en indirect rendement</i>	11
3.3.4	<i>De openingsbalans per 1 januari 2027</i>	12
3.3.5	<i>De eerste woning in box 3, woning in eigen gebruik</i>	14
3.3.6	<i>Verliesverrekening</i>	14
3.3.7	<i>Heffingsvrij inkomen en tarief</i>	16
3.3.8	<i>Internationale aspecten</i>	16
3.3.9	<i>Overige aanbevelingen</i>	17
3.4	Doeltreffendheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid	19
3.5	Regelingen in de Wet IB 2001 die aangepast kunnen worden	22
3.6	Tussenconclusie	23
4.	Conclusie	25
	Literatuurlijst	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Box 3 is de afgelopen jaren veelvuldig in het (fiscale) nieuws geweest. Box 3 is onderdeel van de Wet inkomstenbelasting 2001 (“**Wet IB 2001**”) en omvat de belastingheffing op vermogen, waaronder vastgoedbeleggingen. De belastingheffing in box 3 is gebaseerd op een forfaitair rendement dat wordt vastgesteld aan de hand van het vermogen van belastingplichtigen, ongeacht het werkelijke rendement dat is behaald. Het forfaitaire systeem functioneerde ten aanzien van vastgoed lange tijd goed, voornamelijk vanwege de eenvoud en doordat de werkelijk behaalde rendementen (aanzienlijk) hoger konden liggen dan het forfaitaire rendement.¹ Hierdoor kon de effectieve belastingdruk gunstig uitpakken voor belastingplichtigen en werd box 3 (mede) ten aanzien van vastgoed ook wel eens de “pretbox” genoemd.

Ten aanzien van spaargeld was box 3 echter geen pretbox in de jaren dat de rentestand erg laag was. Belastingplichtigen konden een lager rendement behalen dan het veronderstelde rendement waarover belasting werd geheven. Dit leidde tot discussies over de rechtvaardigheid van de forfaitaire vermogensrendementsheffing en mondde uiteindelijk uit in het Kerstarrest van de Hoge Raad.² Kort samengevat oordeelde de Hoge Raad dat box 3 op stelselniveau in strijd was met het eigendomsrecht en het discriminatieverbod zoals vastgelegd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (“**EVRM**”). Door het gehanteerde forfaitaire rendement zouden belastingplichtigen financieel beperkt worden in hun (eigendoms)recht om te beleggen in vermogensbestanddelen met een laag risico (en daarmee een lager rendement dan het forfaitaire rendement).³ Het Kerstarrest had als gevolg dat rechtsherstel werd geboden voor belastingplichtigen met een lager werkelijk rendement dan het forfaitaire rendement (periode 2017-2022).⁴ Daarnaast vormt het Kerstarrest een opmaat naar een nieuw box 3-stelsel waarbij belasting wordt geheven op basis van werkelijk behaald rendement. Omdat dit nieuwe stelsel nog niet ontworpen was, is voor de periode 2023-2026 overbruggingswetgeving geïntroduceerd (die nog steeds uit gaat van een forfaitair rendement).

Het box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement wordt (naar verwachting) in 2027 ingevoerd. In september 2023 is een wetsvoorstel ter internetconsultatie aangeboden en in januari 2024 is al een aantal wijzigingen aangekondigd naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie. Het nieuwe stelsel behelst in beginsel een vermogensaanwasbelasting. Echter, voor (onder andere) beleggingsvastgoed geldt een vermogenswinstbelasting. Het is vooralsnog onduidelijk hoe de vermogenswinstbelasting op bepaalde punten voor vastgoed gaat uitwerken en of dit een uitvoerbaar systeem is voor belastingplichtigen en de Belastingdienst.

1.2 Hoofdvraag

Gelet op de aanleiding, is de volgende hoofdvraag tot stand gekomen:

Is de voorgestelde vermogenswinstbelasting een toekomstbestendige heffing ter zake van vastgoed?

¹ Sinds de huizen crisis in Nederland (2008-2013) stegen met name de woningprijzen en daarmee de rendementen voor beleggers. Redelijk recent begonnen de prijzen en rendementen pas te stagneren.

² Hoge Raad, 24 december 2021, 21/01243, V-N 2022/2.3.

³ Hoge Raad, 24 december 2021, 21/01243, V-N 2022/2.3, r.o. 3.3.5.

⁴ Welke jaren exact in aanmerking komen voor rechtsherstel hangt af van of mee is gedaan met de massaal bezwaarprocedure.

Deelvragen

Om de hoofdvraag te beantwoorden, zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Op welke manier is in het (recente) verleden naar vermogenswinstbelasting in Nederland gekeken en waarom is nooit tot een dergelijke heffing gekomen?
2. Hoe vindt box 3-heffing ter zake van vastgoed plaats onder de voorgestelde vermogenswinstbelasting?
3. Welke aanbevelingen met betrekking tot de vermogenswinstbelasting volgen uit de reacties op de internetconsultatie en uit de literatuur?
4. Is de vermogenswinstbelasting doeltreffend, doelmatig en uitvoerbaar?
5. Kunnen andere regelingen in de Wet IB 2001 met betrekking tot vastgoed aangepast worden naar aanleiding van de vermogenswinstbelasting?

Verantwoording

De hoofdvraag en deelvragen worden beantwoord aan de hand van de volgende bronnen:

- Wet(svoorstel);
- Parlementaire stukken;
- Reacties op de internetconsultatie;
- Jurisprudentie; en
- Literatuur.

1.3 Opbouw

In hoofdstuk 2 komt de (ontbrekende) historie van de vermogenswinstbelasting aan bod. De discussies die in het verleden hebben plaatsgevonden rondom de vermogenswinstbelasting worden benoemd. Tevens wordt omschreven waarom het nooit tot een wetsvoorstel is gekomen.

In hoofdstuk 3 komt de voorgestelde vermogenswinstbelasting vanaf 2027 aan bod (inclusief de wijzigingen naar aanleiding van de internetconsultatie). De inhoud van de regeling, de heffing op vastgoed en internationale aspecten worden omschreven. De aanbevelingen met betrekking tot de vermogenswinstbelasting die volgen uit de internetconsultatie en literatuur, alsmede mijn eigen aanbevelingen, worden benoemd. Ook worden de doeltreffendheid, doelmatigheid en uitvoeringsaspecten van de vermogenswinstbelasting beschreven. Als laatste wordt onderzocht of andere regelingen in de Wet IB 2001 aanpassing behoeven als gevolg van de vermogenswinstbelasting.

In hoofdstuk 4 wordt de scriptie afgesloten met een conclusie. De hoofdvraag wordt beantwoord aan de hand van de antwoorden op de deelvragen.

2. Vermogenswinstbelasting door de jaren heen

2.1 Belastingheffing op vermogen in Nederland

Sinds jaar en dag heft Nederland een vorm van belasting op het vermogen van particulieren. Belasting op vermogen heeft in de loop der jaren plaatsgevonden in verschillende vormen: vermogensaanwasbelasting (1940-1945), speculatiewinstbelasting op onroerende zaken (1941-1952) en de vermogensbelasting (1964-2000).⁵ Momenteel heeft Nederland een forfaitaire vermogensrendementsheffing (box 3-heffing) op grond van de Wet IB 2001 (2001-heden).

Voornoemde belastingen belast(t)en het vermogen van particulieren ieder op een eigen manier met specifieke voor- en nadelen, uitvoeringsproblematiek en budgettaire aspecten. Nederland heeft echter in de naoorlogse geschiedenis nooit een volwaardige vermogenswinstbelasting gehad waarbij vermogenswinsten, op bijvoorbeeld vastgoed, worden belast op het moment dat deze zijn gerealiseerd.^{6,7} Dit hoofdstuk gaat in op de eerste deelvraag over waarom Nederland tot op heden geen vermogenswinstbelasting heeft gehad.

2.2 Waarom geen vermogenswinstbelasting?

Ondanks dat Nederland geen echte vermogenswinstbelasting heeft gekend, is deze meermaals ter sprake gekomen als alternatief voor de destijds geldende belastingheffingen op vermogen. In 1959 werd een vermogenswinstbelasting op vastgoed en effecten geadviseerd door het wetenschappelijk bureau van de Partij van de Arbeid. Daarna kwam de vermogenswinstbelasting weer ter sprake bij de introductie van de Wet op de vermogensbelasting 1964 en de hervorming daarvan in 1981. In beide gevallen werd gestuit op problemen bij de invoering en uitvoering van een vermogenswinstbelasting. Bij de hervorming in 1981 werd verwacht dat een vermogenswinstbelasting slechts een beperkte opbrengst en reikwijdte zou hebben. Wel is nog overwogen om een vermogenswinstbelasting te laten gelden ten aanzien van vastgoed (en eventueel effecten).⁸

Ondanks dat vele auteurs in de loop der jaren voorstander waren van een vermogenswinstbelasting, hebben praktische bezwaren en uitvoeringsproblematiek toch vaak de boventoon gevoerd. Denk hierbij onder andere aan de samenloop met andere fiscale wetten (met name schenk- en erfbelasting), de waardering van vermogensbestanddelen, de introductie van doorschuif faciliteiten, de behandeling van onvrijwillig bezitsverlies en hoe om te gaan met kosten van onderhoud en verbetering ter zake van vastgoed. Daarnaast drukt bij een vermogenswinstbelasting een (relatief) zware administratieve last op de schouders van particulieren. Ondanks voornoemde bezwaren, blijft onder andere Niessen voorstander van een vermogenswinstbelasting. Enerzijds om het verschil in belastingheffing weg te nemen tussen inkomsten uit vermogen en vermogenswinst onder de Wet op de vermogensbelasting 1964 (zie volgende alinea). Anderzijds omdat het ontbreken van een vermogenswinstbelasting leidt tot een onrechtvaardige belastingheffing door de ongelijke behandeling van vermogensbezitters en niet-vermogenden.⁹

Bij de introductie van de Wet IB 2001 is ook nagedacht over een vermogenswinstbelasting. Vóór 2001 werden slechts de inkomsten uit vermogen belast zoals huur, rente en dividend. De vermogenswinsten die werden behaald bij bijvoorbeeld verkoop van portfoliobeleggingsvastgoed, werden echter niet belast.

⁵ Kavelaars, P., "Vermogenswintheffing: verlies of (aan-)winst?", Kluwer, Deventer, 1997, p. 33-35.

⁶ Realisatiemomenten zijn onder andere verkoop, inbreng in de eigen vennootschap, liquidatie, overlijden of emigratie.

⁷ Alleen de speculatiebelasting is een vorm van vermogenswinstbelasting. Deze was echter alleen van toepassing bij verkoop van vastgoed binnen twee jaar na aankoop. Derhalve was de speculatiebelasting makkelijk te omzeilen.

⁸ Kavelaars (1997), p. 35-36.

⁹ Niessen, R.E.C.M., "Vermogenswinstbelasting en kapitaalvlucht in de 21e eeuw", Universiteit Maastricht, 1997, p. 2-4.

Om die reden structureerden belastingplichtigen hun vermogen zodanig dat zoveel mogelijk vermogenswinsten werden behaald in plaats van daadwerkelijk inkomsten uit vermogen. Mede hierdoor moest het inkomstenbelastingstelsel op de schop en werd de Wet IB 2001 ingevoerd.¹⁰

Toch heeft de hervorming van het belastingstelsel niet geleid tot een vermogenswinstbelasting, maar tot een forfaitaire vermogensrendementsheffing. Er werd weliswaar gesignaleerd dat in theorie een vermogenswinstbelasting het meest in lijn is met het draagkrachtbeginsel.¹¹ Echter, naast de rechtvaardigheid van het draagkrachtbeginsel diende ook de doelmatigheid en budgettaire aspecten meegenomen te worden. Een voordeel van de vermogenswinstbelasting zou zijn dat voornoemd verschil tussen inkomsten uit vermogen en vermogenswinsten niet meer relevant is. Echter, men was wel bang dat er een “*lock in-effect*” zou ontstaan waarbij werd verwacht dat belastingplichtigen de realisatie van vermogenswinsten zo lang mogelijk zouden uitstellen terwijl in de tussentijd verliezen gerapporteerd zouden worden. Daarnaast werd gestuit op beleidsmatige, praktische en theoretische bezwaren, zoals het rekening moeten houden met inflatie en discussies over de grondslag (in te bouwen vrijstellingen voor de eigen woning en roerende zaken).¹²

In 1998 heeft de Vereniging voor Belastingwetenschap ook nog een rapport uitgebracht over een vermogenswinstbelasting. De Vereniging voor Belastingwetenschap stelde een vermogenswinstbelasting voor die in aanvulling op andere inkomstenbelastingregelingen zou moeten bestaan. Deze vermogenswinstbelasting zou met name vastgoed (waaronder de eigen woning) in de heffing betrekking. In het voorstel werden vermogenswinsten progressief belast en jaarlijks gecorrigeerd door middel van een vermogensaftrek. Daarnaast zou een aantal doorschuif Faciliteiten geïntroduceerd worden zodat niet altijd afgerekend hoefde te worden over gerealiseerde vermogenswinsten. Ook voor- en achterwaartse verliesverrekeningsregels zijn voorgesteld. Mede vanwege het voornoemde lock in-effect zou de vermogenswinstbelasting een jaarlijkse fluctuerende belastingopbrengst hebben. Uit het voorstel van de Vereniging voor Belastingwetenschap werd destijds gedistilleerd dat nog vele keuzes gemaakt diende te worden bij de introductie van een vermogenswinstbelasting, dat dit zou leiden tot een gecompliceerde wet, administratieve rompslomp en een instabiele opbrengst.¹³

Gelet op de bezwaren tegen een vermogenswinstbelasting is vanaf 2001 voor een forfaitaire vermogensrendementsheffing gekozen. Al snel bleek dat de forfaitaire vermogensrendementsheffing relatief eenvoudig uitvoerbaar was en een stabiele opbrengst had. Toch waren er kort na de inwerkingtreding al bezwaren tegen het forfaitaire karakter vanwege inflatie en dalende aandelenkoersen.¹⁴ Vele jaren later mondde deze discussie uit in het Kerstarrest en werd het box 3-stelsel vanaf 2017 strijdig met het EVRM verklaard. Ineens lag de vermogenswinstbelasting weer op tafel als alternatief voor de heffing op vermogen, waaronder vastgoed.

¹⁰ Albert, P.G.H., “*Opinie: Een vermogensbelasting en box 3-nieuwe stijl met ingang van 1 januari 2023*”, NLF Opinie 2022/1, 5 januari 2022, p. 1-2.

¹¹ Belasting wordt geheven naar de maatstaf van ieders mogelijkheid tot belasting betalen. Beter bekend als: ‘de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten’.

¹² Kamerstukken II, 1999-2000, 26727, nr. 7, p. 292-294.

¹³ Kamerstukken II, 1999-2000, 26727, nr. 7, p. 295-296.

¹⁴ Kavelaars, P., “*Vermogenswinst*”, NTFR 2003/1107, 3 juli 2003, p. 1.

2.3 Tussenconclusie

Nederland heeft door de jaren heen verschillende soorten heffingen op het vermogen van particulieren gehad, maar geen volwaardige vermogenswinstbelasting. Ondanks de voordelen en aansluiting bij het draagkrachtbeginsel, is een vermogenswinstbelasting nooit ingevoerd. Een vermogenswinstbelasting is wel een aantal keer overwogen. De meest recente bezwaren bij de introductie van de Wet IB 2001 waren van beleidsmatige, praktische en theoretische aard, zoals het rekening moeten houden met inflatie en discussies over de grondslag. Daarnaast werd verwacht dat een vermogenswinstbelasting zou leiden tot een gecompliceerde wet met een instabiele opbrengst. Hiermee is de eerste deelvraag over de (afwezigheid van) historie van de vermogenswinstbelasting in Nederland beantwoord.

Nu het huidige box 3-stelsel in strijd blijkt met het EVRM, is de vermogenswinstbelasting (voor onder andere vastgoed) wederom onderwerp van gesprek geworden en ligt er inmiddels een (concept)wetsvoorstel op tafel.

3. Vermogenswinstbelasting vanaf 2027

3.1 Wetsvoorstel werkelijk rendement box 3

In het vorige hoofdstuk is het ontbreken van een volwaardige vermogenswinstbelasting in Nederland besproken en de redenen waarom het nooit tot een wetsvoorstel is gekomen. Meer dan 60 jaar na de eerste serieuze poging heeft het (demissionaire) Kabinet Rutte-IV het conceptwetsvoorstel '*Wet werkelijk rendement box 3*' (het "**Wetsvoorstel**") ter internetconsultatie aangeboden.¹⁵ In een relatief korte periode zijn 1.737 officiële reacties gegeven op het Wetsvoorstel. Net zoals we dat in het verleden zagen, is ook nu weer kritiek op een vermogenswinstbelasting. Mede daarom heeft de demissionair staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst (de "**Staatssecretaris**") in zijn brief van 25 januari 2024 een aantal wijzigingen aangekondigd ten opzichte van de internetconsultatieversie van het Wetsvoorstel.^{16, 17} Het (definitieve) Wetsvoorstel zou in de zomer van 2024 aangeboden moeten worden aan de Tweede kamer om een tijdige implementatie te waarborgen.¹⁸

Met het Wetsvoorstel is het forfaitaire box 3-karakter van de baan en wordt het inkomen uit sparen en beleggen belast naar werkelijk behaald rendement. Het Wetsvoorstel behelst in principe een vermogensaanwasbelasting waarbij zowel het directe rendement als het indirecte rendement uit vermogen jaarlijks wordt belast. Voor onder andere vastgoed geldt echter een vermogenswinstbelasting. Hieronder wordt kort de vermogensaanwasbelasting beschreven en in meer detail de vermogenswinstbelasting verder uiteengezet (tweede deelvraag) waarbij tevens de aanbevelingen uit de internetconsultatie, literatuur en mijn eigen mening worden meegenomen (derde deelvraag).¹⁹ Vervolgens wordt ingegaan op deelvraag vier over de doeltreffendheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid van de vermogenswinstbelasting. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de vijfde deelvraag over andere regelingen in de Wet IB 2001 die aangepast kunnen worden naar aanleiding van de vermogenswinstbelasting.

3.2 Vermogensaanwasbelasting

Het Wetsvoorstel beoogt alle directe en indirecte netto-opbrengsten uit box 3-vermogen te belasten met een vermogensaanwasbelasting als hoofdregel. Alle vermogensbestanddelen die onder het huidige box 3-stelsel worden belast, vallen ook onder het stelsel vanaf 2027. Onder directe opbrengsten uit vermogen worden onder andere verstaan rente, dividend, huur en pacht (reguliere voordelen). Kosten die toerekenbaar zijn aan het behalen van de directe opbrengsten mogen in aftrek worden gebracht (transactiekosten, bankkosten of beheerskosten).²⁰

Onder de vermogensaanwasbelasting vallen ook indirecte opbrengsten uit vermogen zoals gerealiseerde en ongerealiseerde waardeontwikkelingen. Gerealiseerde waardeontwikkelingen doen zich onder andere voor bij verkoop. Ongerealiseerde waardeontwikkelingen doen zich voor bij (nog niet te gelde gemaakte) waardestijgingen of dalingen van de vermogensbestanddelen (koerswinsten of -verliezen). Net als onder het huidige box 3-stelsel dienen vermogensbestanddelen gewaardeerd te worden op de waarde in het

¹⁵ Wijziging van box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet werkelijk rendement box 3), voorstel van wet, versie internetconsultatie.

¹⁶ Van Rij, M.L.A. (25 januari 2024), "*Reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3*", Kamerbrief 2024-0000009211.

¹⁷ De relevante wijzigingen met betrekking tot de vermogenswinstbelasting zien op de 'openingsbalans' per 1 januari 2027, de eerste woning in box 3 en verliesverrekeningsregels. In dit hoofdstuk het Wetsvoorstel worden besproken alsof de wijzigingen al zijn verwerkt in het Wetsvoorstel.

¹⁸ Van Rij, p. 2.

¹⁹ Elementen die zowel voor de vermogensaanwasbelasting als voor de vermogenswinstbelasting gelden, worden voornamelijk bij de vermogenswinstbelasting behandeld.

²⁰ Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 voor het belasten van het werkelijk rendement uit sparen en beleggen (Wet werkelijk rendement box 3), memorie van toelichting, versie internetconsultatie, p. 5.

economisch verkeer (“WEV”).²¹ Ook van de indirecte opbrengsten uit vermogen mogen de daaraan toerekenbare kosten in aftrek worden gebracht.²²

Een voordeel van de vermogensaanwasbelasting is dat langdurig belastinguitstel van vermogensmutaties wordt voorkomen doordat vermogensaanwas jaarlijks wordt belast en niet pas bij verkoop (er is geen lock in-effect). Daarnaast hoeven belastingplichtigen, banken en verzekeraars geen historische aanschafprijzen van vermogensbestanddelen bij te houden omdat de jaarlijkse waardeontwikkeling belast wordt. Het grootste nadeel van de vermogensaanwasbelasting is dat belasting wordt geheven over nog niet gerealiseerde opbrengsten. Met name voor illiquide vermogensbestanddelen kan dit een cashflowprobleem opleveren voor de belastingplichtige.²³ Derhalve is voor vastgoed, een zeer illiquide vermogensbestanddeel, gekozen voor de vermogenswinstbelasting.²⁴

3.3 Vermogenswinstbelasting

3.3.1 De totaalvoordeelgedachte en goed koopmansgebruik

Wetsvoorstel

Voor vastgoed en aandelenbelangen van minder dan 5% in familiebedrijven en startende innovatieve ondernemingen geldt geen vermogensaanwasbelasting maar een vermogenswinstbelasting.²⁵ Hierbij wordt de totaalvoordeelgedachte toegepast. De totaalvoordeelgedachte houdt in dat de totale voordelen van bezittingen en schulden die door een belastingplichtige in de gehele bezitsperiode worden genoten,²⁶ in de belastingheffing worden betrokken.²⁷

De totaalvoordeelgedachte is gebaseerd op de totaalwinstgedachte van ondernemers in box 1 en lichamen onder de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (“Wet VPB 1969”).²⁸ Hiermee wordt de samenhang tussen de stelsels van box 1, box 2, box 3 en de Wet VPB 1969 gewaarborgd. Een analoge toepassing van de totaalwinstgedachte brengt met zich mee dat leerstukken zoals goed koopmansgebruik,²⁹ het zakelijkheidsbeginsel (paragraaf 3.2.2) en kostenaftrekbeperkingen (paragraaf 3.2.3) ook relevant zijn onder de totaalvoordeelgedachte. Het totaalvoordeel wordt bepaald door het vermogen aan het begin van het jaar te vergelijken met het vermogen aan het einde van het jaar (een vermogensvergelijking). Er worden correcties aangebracht voor stortingen en onttrekkingen. Er wordt geen rekening gehouden met inflatie vanwege de nadelige budgettaire gevolgen en complexiteit bij de implementatie.³⁰

²¹ Een uitzondering wordt gemaakt voor vorderingen en schulden. Vorderingen en schulden op basis van een geldleningsovereenkomst worden gewaardeerd op nominale waarde om te voorkomen dat deze jaarlijks gecorrigeerd moeten worden door fluctuaties in de markttrente.

²² MvT, versie internetconsultatie, p. 5.

²³ Er wordt wel rendement behaald in de vorm van ongerealiseerde waardeinstijgingen, maar er komt geen geld binnen om de belasting te betalen.

²⁴ MvT, versie internetconsultatie, p. 6.

²⁵ Hierna zal met name worden ingegaan op de aspecten rondom vastgoed.

²⁶ Van verwerving van het vermogensbestanddeel tot en met vervreemding.

²⁷ Voordelen kunnen zowel positief (opbrengsten of winst) als negatief (kosten of verlies) zijn.

²⁸ Art. 3.8 Wet IB 2001 jo. art. 8 Wet VPB 1969.

²⁹ Een fiscaal begrip dat gebruikt wordt om de belastbare winst van een onderneming te bepalen.

³⁰ MvT, versie internetconsultatie, p. 28.

In afwijking van goed koopmansgebruik is afschrijven op of tussentijds op- en afwaarderen van vastgoed niet toegestaan. Daarnaast zijn de op goed koopmansgebruik gebaseerde ruilgedachte³¹ en de voorziening grootonderhoud³² niet van toepassing op box 3.³³

Aanbevelingen

Uit het Wetsvoorstel volgt dat goed koopmansgebruik expliciet van toepassing is op de box 3-belegger (met uitzondering van afschrijven, de ruilgedachte en de voorziening grootonderhoud). Ik vind het een aparte benadering om goed koopmansgebruik, zonder verdere toelichting, slechts deels toe te passen op de vermogenswinstbelasting. Ik verwacht dat dit in de praktijk, vooral voor belastingplichtigen, verwarring gaat opleveren bij het opstellen van de aangiften inkomstenbelasting. Mijns inziens had beter gekozen kunnen worden om goed koopmansgebruik volledig toe te passen of aansluiting te zoeken bij bijvoorbeeld box 2 (in essentie ook een vermogenswinstbelasting).

Een van de (nog) niet uitgesloten leerstukken van goed koopmansgebruik waar particuliere vastgoedbeleggers mee te maken krijgen is de voorziening oninbare (of dubieuze) debiteuren. Indien de belastingplichtige verwacht dat een deel van de huur niet betaald wordt, mag jaarlijks een bedrag gedoteerd worden aan voorziening op de balans. Deze dotatie gaat ten laste van het fiscale resultaat en verlaagt daarmee de jaarwinst of het jaarvoordeel.

Beroepsorganisaties NOB en RB raden aan om afschrijven, de ruilgedachte, de voorziening grootonderhoud en voorziening oninbare huren (toch) van toepassing te verklaren op box 3 vastgoed.³⁴ Zolang goed koopmansgebruik van toepassing is op het Wetsvoorstel, sluit ik mij hierbij aan. Particuliere vastgoedbelegger kunnen jaarlijks te maken krijgen met kosten voor grootonderhoud en oninbare huren. Daarnaast kan belastingheffing over verkoopwinst behoorlijke financiële impact hebben op de vermogenspositie van beleggers. Indien deze leerstukken niet van toepassing zijn in box 3, wordt het voor beleggers weer interessanter om bijvoorbeeld via een besloten vennootschap in vastgoed te beleggen in plaats van in privé. Onder de Wet VPB 1969 zijn de ruilgedachte (herinvesteringsreserve), afschrijven en de voorziening groot onderhoud wel van toepassing. Ondanks dat het gecombineerde box 2 en vennootschapsbelastingtarief wellicht hoger is dan het box 3-tarief, kan belastinguitstel door toepassing van de herinvesteringsreserve voordelig uitpakken.

3.3.2 Zakelijkheidsbeginsel

Wetsvoorstel

Uitgangspunt van de vermogenswinstbelasting (en vermogensaanwasbelasting) is het zakelijkheidsbeginsel. Het zakelijkheidsbeginsel dicteert dat transacties tussen gelieerde partijen, zoals transacties met de eigen vennootschap of familieleden, gesloten dienen te worden onder dezelfde voorwaarden als transacties met derde partijen. Onzakelijke vergoedingen (een te lage huur) of kosten

³¹ Beslisnota's deel 2 bij Kamerbrief reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3, p. 35.

³² Een belangrijk onderdeel van goed koopmansgebruik is de op jurisprudentie gestoelde ruilgedachte en de herinvesteringsreserve. Op basis van deze leerstukken mag de boekwinst op vervreemding van bedrijfsmiddelvastgoed in box 1 of onder de Wet VPB 1969 doorgeschoven worden naar een vervangend pand waardoor belastingheffing wordt uitgesteld. Hierdoor wordt de waardevermindering van het vastgoed pas belast bij vervreemding indien geen herinvesteringsreserve door de belastingplichtige gevormd wordt.

³³ Nog een uitvloeisel van goed koopmansgebruik is de voorziening grootonderhoud, bijvoorbeeld voor het schilderen van beleggingspanden. Hoofdgeregeld is dat onderhoudskosten pas aftrekbaar zijn in het jaar waarin de onderhoudswerkzaamheden (de schilderklus) zijn gedaan. Onder voorwaarden mag een voorziening grootonderhoud worden gevormd waarbij de jaarlijkse dotaties aan die voorziening (het reserveren van geld voor toekomstig grootonderhoud) al aftrekbaar zijn. Hierdoor wordt belastingheffing uitgesteld naar een later moment.

³⁴ NOB, Commissie Wetsvoorstellen, Reactie ter zake van de internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3, 20 oktober 2023, p. 14-15 en RB, Bureau Vaktechniek, Commentaar internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3, 20 oktober 2023, p. 5.

(een te lage rente op een familiehypotheek) dienen gecorrigeerd te worden naar zakelijke voorwaarden. Hierdoor kan box 3-heffing niet kunstmatig worden voorkomen. Daarnaast wordt privégebruik van vermogensbestanddelen ook in de heffing betrokken (zie paragraaf 3.2.5). Tevens draagt het zakelijkheidsbeginsel bij aan de totaalvoordeelgedachte van het Wetsvoorstel en aansluiting met de totaalwinstgedachte in box 1 en de Wet VPB 1969. Belastingmismatches tussen de verschillende systemen, zoals tussen het huidige box 3 en box 2, worden hiermee voorkomen. Er wordt wel een nader te bepalen doelmatigheidsmarge met betrekking tot vorderingen en schulden voorgesteld. Reden hiervoor is dat niet iedere kleine afwijking van zakelijke voorwaarden gecorrigeerd hoeft te worden.³⁵

Aanbevelingen

Ik juich de doelmatigheidsmarge toe met betrekking tot vorderingen en schulden. Het is ondoenlijk om iedere afwijking van zakelijke voorwaarden, door bijvoorbeeld marktontwikkelingen, jaarlijks te corrigeren. Ik ben het met de NOB eens dat deze doelmatigheidsmarge uitgebreid zou moeten worden naar meer dan alleen vorderingen en schulden.³⁶ Als we de vermogenswinstbelasting uitvoerbaar en controleerbaar willen houden (zie ook paragraaf 3.4), zou niet iedere gelieerde transactie onder een vergrootglas moeten liggen. Al verwacht ik specifiek met betrekking tot vastgoed dat, mede vanwege het hoge overdrachtsbelastingtarief, verreweg de meeste transacties in niet-gelieerde verhoudingen zullen plaatsvinden.

3.3.3 Reguliere voordelen en indirect rendement

Wetsvoorstel

Onder de vermogenswinstbelasting worden de directe opbrengsten (zogenaamde reguliere voordelen) minus de toerekenbare kosten van vastgoed hetzelfde belast als reguliere voordelen onder de vermogensaanwasbelasting. De directe opbrengsten zullen voornamelijk bestaan uit huurinkomsten. Bij toerekenbare kosten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan rentekosten ter zake van de financiering en onderhoudskosten. Kosten met een gemengd karakter (waar een persoonlijke component aan zit) zijn niet volledig aftrekbaar. Daarnaast zijn er nog andere kosten waarvan aftrekbaarheid niet wenselijk wordt geacht, zoals geldboetes. Voor deze typen kosten worden bepalingen geïntroduceerd die nu ook al gelden in box 1 en de Wet VPB 1969.^{37, 38} Tevens dient onderscheid gemaakt te worden tussen kosten van onderhoud (aftrekbaar) en kosten van verbetering (niet aftrekbaar maar verhogen de verkrijgingsprijs).³⁹

Het cruciale verschil tussen de vermogensaanwasbelasting en de vermogenswinstbelasting zit in de belastingheffing van de indirecte opbrengsten (waardeontwikkeling van het vastgoed). Waar de vermogensaanwasbelasting zowel gerealiseerde als ongerealiseerde waardemutaties jaarlijks belast, sluit de vermogenswinstheffing slechts aan bij gerealiseerde waardemutaties. Met betrekking tot vastgoed betekent dit dat jaarlijkse waardeinstijgingen en -dalingen nog niet in de heffing worden betrokken (er vindt geen (her)waardering plaats naar de WEV). Er wordt pas belasting geheven over de vermogenswinsten of -verliezen wanneer deze zijn gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van vastgoed). De vermogensmutatie wordt bepaald door de verkoopopbrengst te verminderen met de historische verkrijgingsprijs (vermeerderd met transactiekosten, overdrachtsbelasting of niet-aftrekbare omzetbelasting), gecorrigeerd voor stortingen en onttrekkingen.⁴⁰ In afwijking van goed koopmansgebruik

³⁵ MvT, versie internetconsultatie, p. 10-12.

³⁶ NOB, p. 9.

³⁷ Art. 3.14 t/m art. 3.18 Wet IB 2001 jo. Art. 8 Wet VPB 1969.

³⁸ MvT, versie internetconsultatie, p. 13.

³⁹ MvT, versie internetconsultatie, p. 33.

⁴⁰ MvT, versie internetconsultatie, p. 6.

in box 1 en de Wet VPB 1969, mag niet worden afgeschreven op de verkrijgingsprijs van het vastgoed. Tussentijdse op- en afwaarderingen zijn eveneens niet toegestaan.⁴¹

Aanbevelingen

Uit een voorbeeld bij het Wetsvoorstel blijkt dat onderscheid gemaakt dient te worden tussen kosten van onderhoud en kosten van verbetering. Dit zijn doorgaans zeer ingewikkelde en feitelijke vraagstukken. Daarnaast bestaan er ook nog moderniseringskosten (deels aftrekbaar door gemengd karakter onderhoud en verbetering) waarbij het onderscheid nog lastiger te maken is. Om discussies met de Belastingdienst te voorkomen, werd in de reacties op de internetconsultatie voorgesteld om een kostenaftrekdrempel (boven of onder een bepaald bedrag zijn kosten altijd aftrekbaar) of een kostenaftrekforfait (slechts een percentage van de huur mag als kosten in aftrek gebracht worden) te introduceren.⁴²

Uit hoofdstuk twee bleek niet voor niets dat het leerstuk van onderhouds- en verbeteringskosten een van de bezwaren was tegen een eerdere invoering van een vermogenswinstbelasting. Derhalve ben ik voorstander van een praktische oplossing aangezien dit zelfs voor ervaren fiscalisten en de Belastingdienst een uiterst complex leerstuk is, laat staan voor kleinere particuliere vastgoedbeleggers. Tevens is de rechtspraak omtrent dit onderwerp nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Een oplossing zou zijn om bij fictie een bepaald deel van de totale toerekenbare kosten (vast bedrag of percentage) altijd als aftrekbaar te beschouwen en het restant als verhoging van de verkrijgingsprijs van het vastgoed. Hiermee worden langdurige en ingewikkelde discussies met de fiscus voorkomen en kan het behoorlijk schelen in de administratieve last van de belastingplichtige.

3.3.4 De openingsbalans per 1 januari 2027

Wetsvoorstel

De internetconsultatieversie van het Wetsvoorstel bevatte geen bepaling over de verkrijgingsprijs van vastgoed dat reeds in bezit is per 1 januari 2027. In zijn brief van 25 januari 2024, heeft de Staatssecretaris verduidelijkt dat de WEV gebruikt dient te worden als verkrijgingsprijs van vastgoed per 1 januari 2027. Zonder deze bepaling zouden ongerealiseerde vermogenswinsten (of verliezen) vanaf de verkrijging van het vastgoed tot en met 1 januari 2027 (onbedoeld) in de heffing worden betrokken.⁴³ Net zoals onder de huidige box 3-regels wordt de WEV van woningen gelijkgesteld aan de WOZ.⁴⁴ Er wordt aangesloten bij de waardepeildatum per 1 januari 2027. Omdat de WOZ-peildata een jaar achterlopen, betreft dit derhalve de WOZ 2028.⁴⁵

Aanbevelingen

Met betrekking tot de openingsbalans per 1 januari 2027 voorziet het RB uitvoeringsproblemen voor de belastingplichtige bij de bepaling van de WEV van vastgoed.⁴⁶ Derhalve stelt het RB voor om een praktische regeling te introduceren waarbij bijvoorbeeld de WOZ plus 20% als verkrijgingsprijs per 1 januari 2027 wordt gehanteerd. Daarnaast zou ook een tegenbewijsregeling geïntroduceerd kunnen worden indien de belastingplichtige aannemelijk kan maken dat de WEV van het vastgoed hoger ligt dan de WOZ

⁴¹ Artikelsgewijze toelichting Wet werkelijk rendement box 3, versie internetconsultatie, p. 4.

⁴² NOB, p. 11-12, RB, p. 6-7 en Vastgoed Belang, Consultatie-inbreng Vastgoed Belang over het Wetsvoorstel Werkelijk Rendement Box 3, 19 oktober 2023, p. 4-5.

⁴³ Van Rij, p. 6.

⁴⁴ Artikelsgewijze toelichting, p. 13.

⁴⁵ Beslisnota's deel 2 bij Kamerbrief reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3, p. 20.

⁴⁶ Mij lijkt met name voor niet-woningen omdat daar de WOZ niet als WEV wordt gebruikt.

plus 20%.⁴⁷ Tevens zou de verkrijgingsprijs van het vastgoed bij voor bezwaar vatbare beschikking kunnen worden vastgesteld zodat discussies daarover bij een (veel) latere verkoop voorkomen worden.⁴⁸

Ook Heithuis doet dezelfde praktische aanbeveling met betrekking tot de openingsbalans als het RB. Achtergrond bij de WOZ plus 20% is dat dit percentage ook is gebruikt bij de invoering van de terbeschikkingstellingsregeling (“**TBS-regeling**”) in 2001. Hiervoor diende namelijk ook een openingsbalans gemaakt te worden op basis van de WEV. Destijds wilde men voorkomen dat vastgoed (opnieuw) diende te worden gewaardeerd voor de invoering van de TBS-regeling.⁴⁹

Boer voorspelt een neveneffect van het gebruiken van de WOZ als verkrijgingsprijs per 1 januari 2027. Hij verwacht dat belastingplichtigen massaal bezwaar zullen maken tegen de WOZ 2028 (peildatum 1 januari 2027) om zodoende een hogere verkrijgingsprijs vast te stellen.⁵⁰

Ik kan mij deels vinden in de benadering van het RB. Per 1 januari 2027 geldt de WEV als verkrijgingsprijs van het vastgoed dat reeds in bezit is. Voor woningen wordt bij wetsfictie de WOZ als WEV gebruikt. Deze waarderingsmethode is weliswaar praktisch, maar benadert niet altijd de echte WEV van een woning. De WOZ maakt namelijk gebruik van een aantal ficties. Voor niet-woningen geldt geen waarderingsfictie en zal de WEV zelf vastgesteld moeten worden. De kleinere particuliere belegger die het vastgoed al even in bezit heeft, heeft vaak geen recente taxatierapporten om de WEV per 1 januari 2027 te bepalen. Om discussies enigszins te voorkomen en belastingplichtigen niet te benadelen zou, zoals het RB en Heithuis voorstellen, een praktische handreiking gedaan kunnen worden zoals de WOZ plus een bepaald percentage. Ik verwacht dat dit voorkomt dat belastingplichtigen massaal bezwaar zullen maken tegen de WOZ 2028 en daarmee het gerechtelijk systeem nog verder zullen belasten. Tevens zal minder gebruik worden gemaakt van een tegenbewijsregeling (zie volgende alinea) waardoor ook extra druk bij de Belastingdienst voorkomen kan worden.

Daarnaast ben ik voorstander van een tegenbewijsregeling als de belastingplichtige kan aantonen dat de WEV van het vastgoed hoger ligt dan voornoemde praktische handreiking. Aantonen zou kunnen aan de hand van taxatierapporten of bijvoorbeeld de verkoop van het vastgoed kort na 1 januari 2027 (de hogere waarde zat er immers op 1 januari 2027 al in). De kleinere belegger zal naar verwachting minder van de tegenbewijsregeling gebruik maken door afwezigheid van taxatierapporten. Grotere vastgoedbeleggers zouden dit wel aan de hand van taxatierapporten of recente aankooptransacties met derden kunnen doen. Om discussies over de waarde van ieder afzonderlijk pand te voorkomen en de uitvoerbaarheid van de tegenbewijsregeling te waarborgen zou ook nog gekozen kunnen worden om de tegenbewijsregeling voor de totale box 3-vastgoedportefeuille van de belastingplichtige te laten gelden. Op portefeuillebasis zal altijd een aantal panden te laag zijn gewaardeerd, maar ook een aantal te hoog (vergelijkbaar met het leerstuk van interne compensatie in het formele belastingrecht).

De door het RB voorgestelde beschikking over de verkrijgingsprijs van het vastgoed per 1 januari 2027 (en later), zou mooi zijn voor de rechtszekerheid maar niet noodzakelijk wat mij betreft. Een dergelijke beschikking wordt momenteel namelijk ook niet uitgereikt in box 1 of onder de Wet VPB 1969.

⁴⁷ Voor zowel woningen als niet-woningen is de WOZ namelijk niet altijd een goede afspiegeling van de WEV.

⁴⁸ RB, p. 7.

⁴⁹ Heithuis, E.J.W., “*De nieuwe box 3 vanaf 2027*”, WPNR 7441, 2024, 9 januari 2024, p. 10.

⁵⁰ Boer, K. “*Box 3: een Echternachse mars met een kiezeltje in de schoen*”, WFR 2024/46, 5 februari 2024, p. 2

3.3.5 De eerste woning in box 3, woning in eigen gebruik

Wetsvoorstel

Het Wetsvoorstel geldt alleen voor alle vermogensbestanddelen die nu ook in box 3 worden belast. De eigen woning blijft derhalve in box 1 belast. Een andere woning die hoofdzakelijk (minstens 70%) voor eigen gebruik is (zoals een vakantiewoning) blijft in box 3 belast. Dit werd ook wel de eerste woning in box 3 genoemd. Onder de internetconsultatieversie van het Wetsvoorstel zou de eerste woning in box 3 echter niet hetzelfde belast worden als beleggingsvastgoed onder de vermogenswinstbelasting. Belastingheffing over het inkomen uit deze woning zou plaatsvinden middels een nader te bepalen forfait (waarschijnlijk een percentage van de WOZ) waarbij de vermogenswinsten niet belast zouden zijn.⁵¹

Er kwam echter stevige kritiek op het belasten van de eerste woning in box 3 op basis van een forfait. Het forfaitair vaststellen van inkomen uit vermogen heeft namelijk tot het Kerstarrest, en daarmee de vermogenswinstbelasting, geleid. Derhalve is door de Staatssecretaris op 25 januari 2024 aangekondigd dat (box 3-)woningen in eigen gebruik (het wordt inmiddels niet meer de eerste woning in box 3 genoemd) toch onder de 'normale' regels van de vermogenswinstbelasting vallen. Daarnaast vindt er een bijtelling voor het eigen gebruik plaats (op basis van een forfait).⁵²

Aanbevelingen

De initiële regeling voor de eerste woning in box 3 (de vakantiewoning), waar een forfaitair inkomen werd belast, riep veel weerstand op. De recent aangepaste regeling, vermogenswinstbelasting met een bijtelling voor privégebruik, is mijns inziens al een stuk beter. Ik plaats echter vraagtekens bij de forfaitaire bijtelling voor privégebruik. De bijtelling voor privégebruik kennen we in zekere zin ook al bij de eigenwoning in box 1 (eigenwoningforfait).⁵³ Achtergrond van deze regeling is dat men het (beleggings)rendement dat met de eigen woning wordt behaald (in natura) ook wil belasten. Nu gerealiseerde vermogensmutaties van de box 3-woningen in eigen gebruik al belast worden onder de vermogenswinstbelasting, resulteert een additionele bijtelling voor privégebruik mijns inziens in een hoge belastingdruk. Mocht het toch wenselijk zijn om een bijtelling te introduceren (bijvoorbeeld om belastingopbrengsten naar voren te halen), dan zou de bijtelling de verkrijgingsprijs moeten verhogen of bij realisatie van vermogensmutaties een aftrekpost moeten worden opgevoerd ter hoogte van de bijtellingen.

3.2.6 Verliesverrekening

Wetsvoorstel

Nu onder het Wetsvoorstel inkomen wordt belast op basis van werkelijk behaald rendement, is het mogelijk dat belastingplichtigen een verlies maken. Immers, als de huuropbrengsten lager zijn dan de onderhouds- en financieringskosten, maakt de belastingplichtige een verlies (op de directe inkomsten). Tevens kan een gerealiseerde waardedaling, bijvoorbeeld wanneer vastgoed onder de verkrijgingsprijs wordt verkocht, ook resulteren in een box 3-verlies. Omdat de te betalen belasting niet negatief kan zijn (een teruggaaf), wordt voorgesteld om verliesverrekeningsregels in box 3 te introduceren. Verliesverrekeningsregels dragen bij aan de totaalvoordeelgedachte van het Wetsvoorstel en het draagkrachtbeginsel.⁵⁴

⁵¹ MvT, versie internetconsultatie, p. 18.

⁵² Van Rij, p. 5-6.

⁵³ Art. 3.119 Wet IB 2001.

⁵⁴ MvT, versie internetconsultatie, p. 15-17.

Er wordt wel voorgesteld om het zogenaamde gesloten boxenstelsel te blijven hanteren. Box 3-verliezen kunnen derhalve niet verrekend worden met winsten uit box 1 of box 2. Onder het Wetsvoorstel zijn verliezen onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. In de internetconsultatieversie van het Wetsvoorstel werd als optie voorgesteld om (maximaal) één jaar achterwaartse verliesverrekening toe te staan. Omdat achterwaartse verliesverrekening tot grote budgettaire- en uitvoeringsproblemen zou leiden, heeft de Staatssecretaris op 25 januari 2024 aangekondigd dat geen gebruik zal worden gemaakt van achterwaartse verliesverrekening.⁵⁵

Tevens wordt nagedacht over een verliesverrekeningsdrempel (een minimaal bedrag om als verrekenbaar verlies te kwalificeren) met oog op doelmatigheid en uitvoeringsproblematiek.⁵⁶ Hiermee wordt voorkomen dat belastingplichtigen die een gering verlies leiden, box 3-aangifte doen om verliesverrekening in de toekomst te kunnen effectueren.⁵⁷ Het introduceren van een verliesverrekeningsdrempel is een nadeel voor belastingplichtigen. Echter, het heffingsvrij inkomen (zie paragraaf 3.2.7) dat in de regel hoger zal zijn dan de verliesverrekeningsdrempel, heft dit nadeel weer op.⁵⁸

Aanbevelingen

De NOB is het niet eens met een verliesverrekeningsdrempel. Naar verwachting zullen belastingplichtigen niet alleen aangifte doen om een klein box 3-verlies te claimen. Zij doen dit namelijk ook om onder andere aftrekposten, heffingskortingen of toeslagen te effectueren. Daarnaast maakt een verliesverrekeningsdrempel inbreuk op de totaalvoordeelgedachte van het Wetsvoorstel.⁵⁹

Indien geen heffingsvrij inkomen wordt geïmplementeerd, ben ik het met de NOB eens wat betreft een verliesverrekeningsdrempel. Naast inbreuk op de totaalvoordeelgedachte, zou een verliesverrekeningsdrempel ook afbreuk doen aan het draagkrachtbeginsel. Indien het heffingsvrij inkomen hoger is dan de verliesverrekeningsdrempel, heb ik er echter geen moeite mee, omdat belastingplichtigen er dan (effectief) geen nadeel van ondervinden.

Het valt te betreuren dat, vanwege uitvoeringsperikelen, niet is gekozen voor achterwaartse verliesverrekening. Net als Boer vind ik dat deze keuze namelijk inbreuk maakt op de totaalvoordeelgedachte van het Wetsvoorstel.⁶⁰ Daarnaast is het invoeren van achterwaartse verliesverrekening geen nieuw fenomeen. In box 1, box 2 en onder de Wet VPB 1969 is dit al jaren mogelijk. Derhalve adviseer ik, net zoals in de literatuur wordt gedaan,⁶¹ om alsnog achterwaartse verliesverrekening van in ieder geval één jaar toe te staan. Door Kavelaars en de Vereniging voor Belastingwetenschap wordt zelfs gesuggereerd dat de termijn van achterwaartse verliesverrekening gelijk zou moeten zijn aan de navorderings- en naheffingstermijn van vijf jaar.⁶²

⁵⁵ Van Rij, p. 6.

⁵⁶ Het doelmatigheidsbeginsel schrijft voor dat de kosten van het innen van de belasting niet hoger mogen zijn dan het te ontvangen belastingbedrag.

⁵⁷ Denk bijvoorbeeld aan (ex-)studenten die rente op hun studieschuld moeten betalen.

⁵⁸ MvT, versie internetconsultatie, p. 15-17.

⁵⁹ NOB, p. 16-17.

⁶⁰ Boer, p. 2.

⁶¹ Albert, p.7 en Redactie NTFR, "Wijzigingen wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3", NTFR 2024/261, 6 februari 2024, p. 2.

⁶² Kavelaars, p. 46 en Poelman, E., "Het rapport 'Inkomstenbelasting over vermogensmutaties'", TFO 1998/145, 1 januari 1998, p. 2.

3.2.7 Heffingsvrij inkomen en tarief

Wetsvoorstel

Het tarief van het nieuwe box 3-stelsel is enigszins vergelijkbaar met het huidige stelsel en bedraagt naar verwachting tussen de 33% en 37%. Onder het huidige box 3-stelsel geldt een heffingsvrijvermogen per belastingplichtige (€57.000 in 2023). Nu vanaf 2027 box 3-belasting wordt geheven op basis van werkelijk behaald inkomen, wordt het heffingsvrijvermogen mogelijk vervangen door een heffingsvrij inkomen. De introductie van een heffingsvrij inkomen sluit aan bij het draagkrachtbeginsel. Of het heffingsvrij inkomen wordt geïntroduceerd en voor welk bedrag is nog niet duidelijk.⁶³

Aanbevelingen

Met een tarief dat wellicht oploopt tot 37%, is het RB bang voor een kapitaalvlucht naar het buitenland. Een dergelijk hoog tarief zou niet in verhouding staan tot belastingheffing in box 1 (door de verscheidende kortingen en vrijstellingen), waardoor belastingplichtigen zouden kunnen nadenken over boxarbitrage. Met betrekking tot het heffingsvrij inkomen adviseert het RB te onderzoeken bij welk bedrag eenzelfde aantal belastingplichtigen wordt vrijgesteld van box 3-heffing als onder huidig recht.⁶⁴

Ten aanzien van Nederlandse box 3-vastgoedbeleggers verwacht ik geen grootschalige kapitaalvlucht naar het buitenland. In Nederland gelegen vastgoed zal in de regel altijd in Nederland belast blijven. De afgelopen tijd richten buitenlandse professionele vastgoedinvesteerders hun pijlen minder op Nederland en meer op andere landen of regio's, zoals Duitsland en Scandinavië. Een dergelijke beweging bij Nederlandse particuliere vastgoedbeleggers is (nog) niet op grote schaal geconstateerd. Daarnaast wordt in de literatuur wordt niet verwacht dat de invoering van een vermogenswinstbelasting zal leiden tot emigraties.⁶⁵

Het valt mij wel op dat ongeveer eenzelfde tarief wordt gehanteerd als onder het huidige box 3-stesel, terwijl de grondslag van de vermogenswinstbelasting totaal anders is (forfait versus werkelijk rendement). Als de budgettaire opbrengsten ongeveer gelijk moeten blijven, moedig ik niet alleen onderzoek aan naar de hoogte van het heffingsvrij inkomen, maar ook naar de hoogte van het tarief.

3.2.8 Internationale aspecten

Wetsvoorstel

Het Wetsvoorstel brengt tevens enkele internationale aspecten met zich mee. Belastingplicht ontstaat namelijk bij immigratie en eindigt bij emigratie. Bij einde van de belastingplicht door emigratie wordt de eindwaarde van zowel de binnenlandse als de buitenlandse bezittingen en schulden bepaald en het totaalvoordeel belast met een conserverende aanslag. Er wordt, vergelijkbaar met de box 2-regels, uitstel van betaling verleend voor deze aanslag totdat de onderliggende vermogensbestanddelen zijn vervreemd (of een van de andere 'verboden' handelingen heeft plaatsgevonden).⁶⁶

Directe en indirecte rendementen uit in Nederland gelegen vastgoed zullen echter ook na emigratie in Nederland belast zijn op grond van belastingverdragen. Omdat in de meeste belastingverdragen alle

⁶³ MvT, versie internetconsultatie, p. 15.

⁶⁴ RB, p. 13-14.

⁶⁵ Kavelaars, p. 55.

⁶⁶ Beslisnota's deel 2 bij Kamerbrief reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3, p. 29.

directe inkomsten en vermogenswinsten uit vastgoed al toerekenen aan het land waar het vastgoed gelegen is, worden geen ingrijpende wijzigingen door de vermogenswinstbelasting vanaf 2027 verwacht.⁶⁷

Diezelfde belastingverdragen, en het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001 indien er geen belastingverdrag is met een bepaald land, regelen ook hoe dubbele belasting voorkomen dient te worden indien twee landen over hetzelfde vermogensbestanddeel belasting willen heffen. Hierbij dient eveneens rekening gehouden te worden met de allocatie van het heffingsvrij inkomen (zoals dat nu bij het heffingsvrijvermogen al gebeurt) en de nieuwe verliesverrekeningsregels.⁶⁸ Wordt namelijk verlies gemaakt op buitenlands vastgoed, dan is het niet wenselijk dat deze verliezen in aftrek komen op inkomsten uit Nederlands vastgoed. Nederland zou daarmee effectief buitenlandse belasting teruggeven.

Aanbevelingen

De NOB merkt op dat bij emigratie van de belastingplichtige, de vermogenswinstbelasting in huidige vorm ook in het buitenland gelegen vastgoed in de heffing betreft door middel van een conserverende aanslag. Op grond van belastingverdragen en het Besluit voorkoming dubbele belasting 2001 zal dit doorgaans niet mogelijk zijn omdat het heffingsrecht is toegewezen aan het land waar het vastgoed gelegen is.⁶⁹

Ik ben het eens met de NOB wat betreft de uitwerking van de conserverende aanslag in combinatie met buitenlands vastgoed. Ik verwacht echter dat dit een omissie in de memorie van toelichting betreft die in een volgende versie aangepast zal zijn, dan wel dat het in de praktijk niet zo uitwerkt vanwege de belastingverdragen.

In de literatuur wordt afgevraagd of een emigratie überhaupt tot een afrekeningsmoment zou moeten leiden omdat er geen echte vermogenswinst wordt gerealiseerd. Een emigratie betreft namelijk slechts een fictieve vervreemding.⁷⁰ Door de gekozen systematiek van de conserverende aanslag met uitstel van betaling wordt mijns inziens hetzelfde bereikt. Er hoeft effectief pas belasting betaald te worden over vermogenswinsten ter zake van vastgoed als deze daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Ik ben het met Albert eens dat ten aanzien van een emigratie in combinatie met Nederlands vastgoed het helemaal niet nodig is om een conserverende aanslag op te leggen. Nederlands vastgoed blijft in de regel altijd in Nederland belast.⁷¹

3.2.9 Overige aanbevelingen

Principle- versus rule-based-systeem

Door de totaalvoordeelgedachte worden complexe leerstukken, zoals het zakelijkheidsbeginsel en goed koopmansgebruik ook relevant voor (particuliere) vastgoedbeleggers. De invulling van deze leerstukken volgt doorgaans niet direct uit de wet, maar wordt bepaald door jurisprudentie ('*principle-based-systeem*'). Dit kan tot complicaties voor belastingplichtigen leiden en een verzwaring van de administratieve lasten. Onder een '*rule-based-systeem*' volgt uit de wet wat belast wordt en wat niet. Dit zou het voor belastingplichtigen makkelijker moeten maken om aangifte te doen en de administratieve lasten moeten verlagen. Een heffing naar werkelijk behaald rendement leidt tot een (veel) zwaardere administratieve last in vergelijking met het huidige box 3-stelsel. De NOB maakt zich met name zorgen over de

⁶⁷ MvT, versie internetconsultatie, p. 26.

⁶⁸ MvT, versie internetconsultatie, p. 26.

⁶⁹ NOB, p. 22.

⁷⁰ Kavelaars, p. 67.

⁷¹ Albert, p. 7.

administratieverplichtingen ten aanzien van vermogensbestanddelen die niet door ketenpartners worden aangeleverd.⁷²

Naast de NOB vraagt Kavelaars zich af of en in hoeverre het principle-based goed koopmansgebruik nog een rol zou moeten spelen onder een vermogenswinstbelasting. Idealiter zou de vermogenswinstbelasting eigen regels en leerstukken moeten krijgen die passen bij het type heffing. Dit zou tot een meer evenwichtige behandeling van de verschillende soorten inkomsten moeten leiden.⁷³ Ook Stam plaatst vraagtekens bij goed koopmansgebruik en box 3.⁷⁴

Ik verwacht dat de totaalvoordeelgedachte, en daarmee onder andere goed koopmansgebruik, vermogensetikettering en de vermogensvergelijking, veel vragen met zich mee zal brengen voor de belastingplichtige en de Belastingdienst. Deze vragen zien zowel op de fiscale inhoud (de bepaling van het jaarresultaat) als de verhoogde administratieve last. Informatie en administratie met betrekking tot de vermogensbestanddelen die onder de vermogenswinstbelasting vallen, zullen doorgaans niet door ketenpartners aangeleverd worden. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan alle informatie die verzameld en bewaard dient te worden met betrekking toch huurinkomsten en de toerekenbare kosten van beleggingsvastgoed. Ik kan mij derhalve vinden in de overweging om na te denken over een meer rule-based-systeem in plaats van een principle-based-systeem met de totaalvoordeelgedachte.

Onder een meer rule-based-systeem, vergelijkbaar met het huidige box 2-systeem, zou het voor alle betrokken partijen duidelijker moeten zijn wat belast is onder de vermogenswinstbelasting en wat niet. Ingewikkelde disputen met de Belastingdienst over de openingsbalans en kosten van onderhoud en verbetering kunnen voorkomen worden. Zoals in dit hoofdstuk beschreven, wordt een aantal praktische aanbevelingen gedaan om discussie en rechtsonzekerheid te voorkomen. Een nadeel is dat een rule-based-systeem behoorlijk statisch is (alles staat namelijk in de wet) en voor elk bijzonder geval is een aanpassing in de wet nodig is.

Doorschuiffaciliteiten

Diverse auteurs, beroep- en praktijkorganisaties signaleerden de afwezigheid van doorschuiffaciliteiten, bij bijvoorbeeld overlijden, in de internetconsultatieversie van het Wetsvoorstel.⁷⁵ Het verbaast mij dan ook dat er geen aanpassingen op dit onderdeel zijn aangekondigd in de brief van de Staatssecretaris van 25 januari 2024. Er is zelfs verduidelijkt dat bewust niet is gekozen voor doorschuifregelingen om uitstel van belastingheffing te voorkomen (lock in-effect).⁷⁶

Indien een belastingplichtige overlijdt, wordt dit als een fictieve vervreemding van het vastgoed aangemerkt en worden waardemutaties belast. Het zou niet zo moeten zijn dat een erfgenaam het vastgoed moet verkopen om de vermogenswinstbelasting van de erflater te betalen. Derhalve adviseer ik het nieuwe kabinet om alsnog doorschuiffaciliteiten op te nemen bij bijvoorbeeld het overlijden van een belastingplichtige of de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap. Doorschuiffaciliteiten zijn een bekend fenomeen in verschillende belastingsoorten en zouden derhalve relatief eenvoudig geïmplementeerd kunnen worden in de vermogenswinstbelasting. Daarnaast is het belang van doorschuiffaciliteiten bij eerdere ontwerpen van een vermogenswinstbelasting onderstreept in de literatuur en door de Vereniging voor Belastingwetenschap.⁷⁷ Het lock in-effect zou mijns inziens

⁷² NOB, p. 4-5.

⁷³ Kavelaars, p. 70.

⁷⁴ Zie bijvoorbeeld: Stam, R., "Onroerende zaken onder de Wet werkelijk rendement box 3", VFP 2024/19, 16 januari 2024, p. 3-4.

⁷⁵ Heithuis, p. 11, NOB, p. 21, RB, p.6 en Vastgoed Belang, p. 3-4.

⁷⁶ Beslisnota's deel 2 bij Kamerbrief reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3, p. 19.

⁷⁷ Kavelaars, p. 59-61 en Kamerstukken II, 1999-2000, 26727, nr. 7, p. 295-296.

doorschuif Faciliteiten niet tegen moeten houden. In de literatuur wordt zelfs gesteld dat het lock in-effect van een vermogenswinstbelasting op de lange termijn slechts een beperkte rol speelt.⁷⁸

Vastgoed gehouden door besloten fondsen

Het valt mij op dat noch in de stukken van de internetconsultatie noch in de reacties daarop iets wordt gezegd over vastgoed dat wordt gehouden via een transparant (besloten) fonds. Veel vastgoed wordt door grotere of kleinere beleggers gehouden via een besloten commanditaire vennootschap of een besloten fonds voor gemene rekening. Beide besloten fondsvehikels zijn niet zelfstandig belastingplichtig voor de Wet VPB 1969. In plaats daarvan worden de participanten in de besloten fondsen rechtstreeks in de belastingheffing betrokken voor hun aandeel in het fondsvermogen. Meestal worden de participanten in box 3 belast voor het fondsvermogen door middel van een toerekening van de bezittingen en schulden van het fonds. Aangezien veel vastgoed wordt gehouden via besloten fondsen, zou op z'n minst uitgelegd moeten worden hoe het Wetsvoorstel voor de participanten uitwerkt. Mij lijkt dat de directe en indirecte rendementen op dezelfde manier in de vermogenswinstbelasting worden betrokken als direct gehouden vastgoed. Echter, een kleine participatie in een professioneel besloten vastgoedfonds verschilt niet zo heel veel van een belegger met een (index)effectenportefeuille die onder de vermogensaanwasbelasting valt.⁷⁹ Daarnaast komen vragen op zoals hoe om te gaan met een beheersvergoeding voor de fondsbeheerder en de kosten die worden gemaakt voor de registratie bij en toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Ik ben van mening dat beide in aftrek komen op het directe rendement. Maar als een fondsbeheerder een exitvergoeding krijgt bij de succesvolle verkoop van vastgoed, zou dit ten laste van het indirecte rendement van de vastgoedportefeuille kunnen komen. Kortom, verduidelijking met betrekking tot vastgoed dat door besloten fondsen wordt gehouden is gewenst. Ook over hoe een belastingplichtige zijn aandeel in het besloten fonds moet aangeven (per pand(aandeel) of als participatie) en hoe gedetailleerd professionele vastgoedfondsen als eventuele ketenpartners informatie moeten aanleveren.

3.4 Doeltreffendheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid

Wetsvoorstel

Een voordeel van het huidige box 3-stelsel is de uitvoerbaarheid.⁸⁰ Belastingheffing over een forfaitair rendement brengt een relatief lage administratieve verplichting met zich mee voor belastingplichtigen, de Belastingdienst en ketenpartners. Het behaalde rendement op vastgoed wordt namelijk niet bijgehouden of berekend maar forfaitair vastgesteld aan de hand van de waarde van het vastgoed. In het verleden is vaak niet voor een vermogenswinstbelasting gekozen vanwege (onder andere) de uitvoerbaarheid. Nu de vermogenswinstbelasting weer op tafel ligt, worden de uitvoeringsaspecten weer onder de loep genomen.

Het doel van het Wetsvoorstel is om het werkelijke rendement uit sparen en beleggen te belasten met een robuust stelsel. Tevens dient een stabiele inkomstenstroom voor de overheid gegenereerd te worden. Er wordt verwacht dat het Wetsvoorstel doeltreffend is. Daarnaast zou met een budgettaire opbrengst van €5 tot €6 miljard de doelmatigheid ook niet ter discussie moeten staan. De uitvoeringstoets moet echter nog gedaan worden. Daaruit zou moeten blijken of het Wetsvoorstel uitvoerbaar is voor belastingplichtigen, de Belastingdienst en ketenpartners.⁸¹ Recentelijk is het Wetsvoorstel inclusief de recente wijzigingen aangeboden bij de Belastingdienst in verband met de uitvoeringstoets.⁸²

⁷⁸ Kavelaars, p. 60-61.

⁷⁹ Ook Boer constateert (in meer algemene zin) dat vergelijkbare beleggingsproducten anders belast worden onder het Wetsvoorstel: Boer, p. 2.

⁸⁰ Discussies over het huidige stelsel in combinatie met lagere heffing op basis van werkelijk behaald rendement niet meegerekend.

⁸¹ Beleidskompas internetconsultatie box 3, p. 7.

⁸² Van Rij, p. 1.

De volgende kanttekeningen worden echter al geplaatst. Onder de vermogenswinstbelasting (en vermogensaanwasbelasting) dienen meer gegevens bijgehouden en bewaard te worden dan onder het huidige box 3-stelsel. Dit komt onder andere doordat het rendement daadwerkelijk wordt bekeken in plaats van forfaitair vastgesteld. Daarnaast wordt er niet meer slechts gekeken naar de waarde van het vastgoed en de eventuele financiering daarvan op één peildatum (momenteel 1 januari), maar dienen allerhande gegevens met betrekking tot het vastgoed over een heel kalenderjaar bij te worden gehouden. Het gevolg hiervan is dat belastingplichtigen en ketenpartners, zoals notarissen, banken, verzekeraars en andere financiële instellingen veel minder tijd hebben om de relevante gegevens voor de aangifte te verzamelen. Onder huidig recht is dat ongeveer veertien maanden vanaf peildatum 1 januari voordat de aangiften inkomstenbelasting (kunnen) worden ingediend. Onder het nieuwe stelsel is dat slechts twee maanden vanaf einde kalenderjaar (31 december).⁸³

Naast de timingsaspecten van de vermogenswinstbelasting, dient ook naar de administratielast gekeken te worden. Momenteel hebben particulieren met box 3-vermogen geen administratieplicht. Veel informatie wordt aangeleverd door voornoemde ketenpartners. Onder de vermogenswinstbelasting wordt waarschijnlijk eenzelfde administratieplicht ingevoerd als onder het winstregime in box 1 en de Wet VPB 1969.⁸⁴ Zoals hierboven genoemd dienen namelijk meer gegevens bijgehouden te worden voor de berekening van het werkelijk rendement. Zonder een administratieplicht kan de Belastingdienst de juistheid van de belastingaangiften niet controleren. De administratie dient minstens zeven jaar bewaard te worden door de belastingplichtige.⁸⁵

Specifiek ten aanzien van Nederlands vastgoed wordt verwacht dat vermogenswinsten relatief eenvoudig te controleren zijn. De Belastingdienst heeft namelijk toegang tot de Landelijke Voorziening WOZ van de Waarderingskamer en het Basisregistratie Kadaster. Hiermee kan informatie over de WOZ en aan- en verkoopprijzen gecontroleerd worden. De Belastingdienst heeft echter geen toegang tot de reguliere voordelen (huurprijzen, onderhoudskosten, etc.) van vastgoed. Deze zullen door belastingplichtigen zelf bijgehouden moeten worden zodat de Belastingdienst vervolgens de (eventuele) controle kan uitoefenen.⁸⁶

Er wordt onderkend dat de administratieverplichting als een zware last kan worden ervaren door belastingplichtigen. Particuliere beleggers met een kleine vastgoedportefeuille moeten, na jarenlang relatief eenvoudige box 3-aangifteverplichtingen te hebben gehad, ineens een volwaardige administratie bijhouden. Derhalve wordt onderzocht of en hoe kleinere particuliere beleggers uitgezonderd zouden kunnen worden van de administratieplicht. Desalniettemin wordt een beroep gedaan op het zogenaamde doenvermogen van belastingplichtigen.⁸⁷ De vermogenswinstbelasting, waar voor vastgoed doorgaans minder informatie is ondergebracht bij ketenpartners, brengt naast administratieplicht ook extra complexiteit mee voor belastingplichtigen.⁸⁸

Aanbeveling

Zolang de (maatschappelijke) wens bestaat om het rendement uit vermogen te belasten in plaats van het vermogen zelf (in de vorm van een vermogensbelasting), is een stelsel waarmee het werkelijk behaalde rendement wordt belast de enige optie als gevolg van het Kerstarrest. Er dient gezocht te worden naar

⁸³ MvT, versie internetconsultatie, p. 35 – 36.

⁸⁴ Art. 52 Algemene wet inzake rijksbelastingen.

⁸⁵ MvT, versie internetconsultatie, p. 35-36.

⁸⁶ Beslisnota's deel 2 bij Kamerbrief reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3, p. 40.

⁸⁷ De mogelijkheid van een belastingplichtige om te voldoen aan de belastingverplichtingen die voortvloeien uit de belastingwetgeving. Het omvat de capaciteit van een belastingbetaler om aan de fiscale verplichtingen te voldoen, zowel in termen van het begrijpen van de belastingregels als het praktisch kunnen nakomen ervan.

⁸⁸ MvT, versie internetconsultatie, p. 36-37.

een balans tussen een rechtvaardig en uitvoerbaar stelsel. Met de aanbevelingen in dit hoofdstuk is de vermogenswinstbelasting mijns inziens een (nog) rechtvaardig(er) stelsel met betrekking tot vastgoed. De doeltreffendheid en doelmatigheid staan wat mij betreft niet ter discussie. De eenvoud en uitvoerbaarheid mag echter niet uit het oog verloren worden. Zowel uit de parlementaire stukken als uit de reacties op de internetconsultatie blijkt dat er zorgen zijn over de uitvoerbaarheid van de vermogenswinstbelasting. Het valt daarom te betreuren dat nog geen officiële uitvoeringstoets is uitgevoerd. Voordat de exacte contouren van de vermogenswinstbelasting bekend waren, heeft het Ministerie van Financiën wel een externe opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de praktische uitvoerbaarheid van heffing naar werkelijk rendement. Uit dit onderzoek bleek dat de belastingheffing op basis van werkelijk rendement ter zake van vastgoed relatief laag scoort in vergelijking met andere vermogensbestanddelen. Voornaamste reden is dat de benodigde data slechts gedeeltelijk door ketenpartners aangeleverd kan worden.⁸⁹

Net als Kavelaars denk ik dat de informatie met betrekking tot vermogenswinsten doorgaans wel beschikbaar zijn voor de Belastingdienst en derhalve eenvoudig te controleren.⁹⁰ Ik verwacht met name in de eerste jaren moeilijkheden bij controles van reguliere voordelen omdat vooral kleinere box 3-beleggers het niet gewend zijn om een adequate administratie bij te houden.

De introductie van de totaalvoordeelgedachte en goed koopmansgebruik in de vermogenswinstbelasting brengt complexe, veelal door jurisprudentie gevormde, leerstukken met zich mee. Hiermee wordt een stevig beroep gedaan op het doenvermogen van de belastingplichtige. Ik verwacht niet dat iedere kleine vastgoedbelegger de capaciteit en kennis heeft om deze leerstukken te doorgronden en een juiste aangifte inkomstenbelasting in te dienen. De druk op de Belastingdienst en uiteindelijk het gerechtelijke systeem zal hierdoor alleen maar toenemen. Kleine(re) en grote box 1 ondernemers en lichamen die onderworpen zijn aan de Wet VPB 1969 (voor beiden geldt het vergelijkbare regime van de totaalwinstgedachte) laten hun aangiften nu al vaak doen door boekhouders en fiscalisten. Als particuliere box 3-beleggers discussies met de Belastingdienst willen voorkomen, zullen zij dezelfde kant op (moeten) gaan. Politieke vraag is of men een stelsel wil implementeren waarbij particulieren met een bescheiden box 3-vermogen de eigen aangifte inkomstenbelasting niet stellig en zonder voorbehoud kunnen indienen.

Om de vermogenswinstbelasting toch uitvoerbaar te maken voor alle betrokken partijen, zou heroverwogen moeten worden of een principle-based-systeem met de totaalvoordeelgedachte en goed koopmansgebruik wel echt bij het karakter van box 3-vermogen en de box 3-vastgoedbelegger past. Ik ben het met de NOB eens dat een meer rule-based-systeem, zoals box 2, de uitvoeringproblematiek voor alle betrokken partijen een stuk zou verminderen. Heithuis vraagt zich af waarom er überhaupt een nieuwe vermogenswinstbelasting is ontworpen en of niet beter aangesloten had kunnen worden bij de bestaande regimes van box 1, box 2 en de Wet VPB 1969 (allemaal in essentie een vermogenswinstbelasting).⁹¹

Als dan toch de totaalvoordeelgedachte en het goed koopmansgebruik worden doorgezet, zal meer aandacht moeten worden besteed aan het doenvermogen van kleinere particuliere vastgoedbeleggers. Enerzijds kan dit door de praktische handreikingen uit dit hoofdstuk te implementeren. Bijvoorbeeld met betrekking tot de problematiek rondom kosten van onderhoud en verbetering. Anderzijds zouden meer doelmatigheidsmarges ingebouwd kunnen worden (zoals al gebeurt met betrekking tot het zakelijkheidsbeginsel). Daarnaast juich ik het in paragraaf 3.4 genoemde onderzoek toe om belastingplichtigen met een relatief laag box 3-vermogen uit te zonderen van de voorgestelde administratie- en bewaarplicht van zeven jaar. Met name vastgoedbeleggers die niet via professionele

⁸⁹ PwC, Onderzoek naar de praktische uitvoerbaarheid van een heffing in Box 3 op basis van werkelijk rendement, 13 april 2021, p. 5-6 en p. 25.

⁹⁰ Kavelaars, p. 53 en p. 78.

⁹¹ Heithuis, p. 11-12.

fondsen investeren, zullen naar verwachting geen of slechts beperkt informatie van ketenpartners krijgen en moeten derhalve alle administratie zelf bijhouden.

Of de vermogenswinstbelasting echt uitvoerbaar is, zal uit de praktijk moeten blijken. Ik adviseer het nieuwe kabinet derhalve om goed te blijven luisteren naar belastingplichtigen, belangenorganisaties, de fiscale wetenschap en de Belastingdienst. De implementatie van de vermogenswinstbelasting is een dynamisch proces waarbij ik niet uitsluit dat er later (nog) meer aanpassingen nodig zullen zijn. Hierdoor kan echter wel een balans gevonden worden tussen een rechtvaardig en uitvoerbaar belastingstelsel voor vastgoed. Ik raad het nieuwe kabinet wel aan om haast te maken met aanpassingen aan het Wetsvoorstel, verschillende auteurs trekken al in twijfel of 2027 nog haalbaar is.⁹²

3.5 Regelingen in de Wet IB 2001 die aangepast kunnen worden

Naast de aanbevelingen met betrekking tot de vermogenswinstbelasting, kunnen mijns inziens ook een aantal andere regelingen in de Wet IB 2001 aangepast worden vanaf 2027. De oproep tot herziening van de gehele Wet IB 2001 wordt steeds luider.⁹³ Totdat een geheel nieuw inkomstenstelsel wordt geïntroduceerd (niet alleen box 3), zouden de volgende regelingen alvast aangepast dan wel geschrapt kunnen worden. Zonder verdere wijzigingen kan vastgoed onder de Wet IB 2001 namelijk op vijf verschillende manieren belast worden vanaf 2027.⁹⁴ Dat is mijns inziens onnodig veel.

In dit hoofdstuk is de box 3-woning in eigen gebruik en de bijtelling voor privégebruik aan bod gekomen. Van de box 3-woning in eigen gebruik zou een parallel getrokken kunnen worden naar de eigen woning in box 1. De eigen woning, de naam impliceert het al, wordt in de regel namelijk ook niet verhuurd. Er vindt in box 1 ook een soort bijtelling plaats voor privégebruik (eigenwoningforfait) onder vermindering van een (versoberde) hypotheekrenteaftrek.⁹⁵ Vraag is of de noodzaak bestaat om twee woningen voor (hoofdzakelijk) eigen gebruik op twee verschillende manieren te belasten. De huidige eigenwoningregeling in box 1 wordt als erg complex ervaren door belastingplichtigen en de Belastingdienst.⁹⁶ Er zijn argumenten om de eigen woning ook naar box 3 te brengen en te belasten. Voor veel belastingplichtigen vormt de eigen woning namelijk het enige (noemenswaardige) beleggingsobject.⁹⁷ Om te voorkomen dat belastingplichtigen moeten afrekenen over vermogensmutaties als zij verhuizen, zou een vorm van de ruilgedachte of herinvesteringsreserve toegepast kunnen worden (in plaats van de eigenwoningreserve in box 1). De Vereniging voor Belastingwetenschap heeft al eens een vergelijkbaar voorstel gedaan om de eigenwoning onder te brengen onder een vermogenswinstbelasting.⁹⁸ Als alternatief zouden vakantiewoningen in eigen gebruik onder de eigen woningregeling in box 1 kunnen worden gebracht. Al geniet dit minder mijn voorkeur vanwege de complexiteit van de eigenwoningregeling. Onder beide alternatieven is ons toch al gecompliceerde fiscale stelsel in ieder geval één regeling lichter met betrekking tot woningen in eigen gebruik.

Na inwerkingtreding van de vermogenswinstbelasting kan de relevantie van de TBS-regeling in box 1 in combinatie met vastgoed ter discussie gesteld worden. De TBS-regeling is ooit geïntroduceerd om aftrek te voorkomen tegen de hoge(re) belastingtarieven in box 1 of onder de Wet VPB 1969, terwijl de inkomsten niet direct werden belast in box 3 door het forfaitaire karakter. Hierbij kan gedacht worden aan een

⁹² Heithuis p. 11, en Redactie NTFR, p. 4.

⁹³ Zie recent nog: Boef, Visser & Ultee, p. 2 en de Vereniging van Hogere ambtenaren bij het Ministerie van Financiën (VHMF), Commissie Beleidsadviezen, "*Beter, beter uitvoerbaar en met vertrouwen uitgevoerd*", WFR 2024/4, 20 december 2023, p. 2.

⁹⁴ Stam, p. 6-7: 1: eigenwoningregeling in box 1, 2: winst- of resultatenfeer in box 1, 3: TBS-regeling in box 1, 4: vermogenswinstbelasting in box 3 en 5: de eerste woning in box 3 (vermogenswinstbelasting met een bijtelling voor privégebruik).

⁹⁵ Art. 3.111 e.v. Wet IB 2001.

⁹⁶ Schenk, p. 5.

⁹⁷ Poelman, p. 4.

⁹⁸ Kamerstukken II, 1999-2000, 26727, nr. 7, p. 295-296.

bedrijfspannd dat tegen een zakelijke huur ter beschikking wordt gesteld door de directeur grootaandeelhouder aan zijn vennootschap. De vennootschap mag de zakelijk huur van de winst aftrekken, terwijl de huurinkomsten onbelast konden worden genoten door de directeur grootaandeelhouder. Op grond van de TBS-regeling zijn de huurinkomsten voor de directeur grootaandeelhouder in box 1 belast waardoor het stelsel in evenwicht is (aftrek bij de vennootschap, belasting bij de directeur grootaandeelhouder). In dit voorbeeld zouden de huurinkomsten ook belast zijn als directe rendementen onder de vermogenswinstbelasting. Vermogensmutaties bij latere verkoop vallen, net als bij de TBS-regeling, eveneens in de belaste box 3-sfeer. Gelet op het voorgaande zou mijns inziens de TBS-regeling gelijktijdig afgeschaft kunnen worden (voor vastgoed in ieder geval) met de inwerkingtreding van de vermogenswinstbelasting.

Als de aanbevelingen uit dit hoofdstuk worden overgenomen, kan vastgoed vanaf 2027 nog maar op twee manieren worden belast onder de Wet IB 2001: in de winst- en resultatensfeer in box 1 en onder de vermogenswinstbelasting in box 3 (inclusief de eigenwoning en vakantiewoning). Naar mijn mening is dat een stuk overzichtelijker.

3.6 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is het Wetsvoorstel besproken. Als hoofdregel wordt uitgegaan van een vermogensaanwasbelasting waarbij naast het directe rendement ook de jaarlijkse vermogensmutaties worden belast. Voor onder andere vastgoed geldt echter een vermogenswinstbelasting. Het directe rendement uit vastgoed wordt jaarlijks belast. De waardemutaties van het vastgoed worden pas belast wanneer deze zijn gerealiseerd.

Voor zowel de vermogensaanwasbelasting als de vermogenswinstbelasting geldt de totaalvoordeelgedachte: de totale voordelen van bezittingen en schulden die door een belastingplichtige in de gehele bezitsperiode zijn genoten, worden in de belastingheffing betrokken. Door de introductie van de totaalvoordeelgedachte gaan onder andere goed koopmansgebruik, het zakelijkheidsbeginsel en kosten aftrekbeperkingen ook een rol spelen in box 3. Box 3-woningen in eigen gebruik vallen ook onder de vermogenswinstbelasting, waarbij jaarlijks een bijtelling voor privégebruik wordt gehanteerd. Daarnaast worden verliesverrekeningsregels binnen box 3 voorgesteld. Hiermee is de tweede deelvraag over de belastingheffing ter zake van vastgoed onder de vermogenswinstbelasting beantwoord.

In dit hoofdstuk zijn tevens de reacties op de internetconsultatie en aanbevelingen uit de literatuur aan bod gekomen. Over het algemeen wordt verwelkomd dat er (eindelijk) belasting wordt geheven over werkelijk behaalde rendementen in plaats van over forfaitaire rendementen. Echter, er is nog een aantal aandachtspunten bij de vermogenswinstbelasting op zowel algemeen als fiscaal inhoudelijk vlak. Als aandachtspunten zijn onder andere genoemd de complexiteit voor kleine vastgoedbeleggers, de invulling van goed koopmansgebruik in de vermogenswinstbelasting, de openingsbalans, de introductie van doorschuif Faciliteiten en de afwezigheid van achterwaartse verliesverrekening. Ook wordt afgevraagd of het principle-based goed koopmansgebruik wel geschikt is voor box 3 en of niet een meer rule-based systeem zoals box 2 geïmplementeerd zou moeten worden. Daarnaast signaleer ik dat de belastingheffing van de box 3-woningen in eigen gebruik resulteert in een (te) hoge belastingdruk.

In de zoektocht naar een rechtvaardig en uitvoerbaar belastingstelsel ter zake van vastgoed, sluit ik mij bij de meeste van voornoemde punten aan. In aanvulling hierop, kunnen andere regelingen in de Wet IB 2001 worden versimpeld of mogelijk zelfs worden geschrapt vanaf 1 januari 2027, zoals de TBS-regeling en de box 1-eigenwoningregeling (vijfde deelvraag). Ons toch al zo complexe inkomstenbelastingstelsel is hiermee in ieder geval een aantal regelingen lichter. Ook zou ik in de memorie van toelichting nog een passage opnemen over belastingheffing en administratieve vereisten met betrekking tot vastgoed dat wordt gehouden via transparante fondsen zoals de commanditaire vennootschap en het fonds voor gemene

rekening. Omdat in Nederland een deel van het vastgoed via dit soort fondsvehikels wordt gehouden, is enige toelichting en verduidelijking op zijn plaats.

Door het Ministerie van Financiën wordt verwacht dat het Wetsvoorstel doeltreffend en doelmatig is. De uitvoeringstoets dient echter nog gedaan te worden. Er wordt verwacht dat vermogenswinsten met betrekking tot vastgoed relatief eenvoudig controleerbaar zijn omdat de Belastingdienst over deze informatie beschikt. Dit is echter niet het geval met betrekking tot de reguliere voordelen. De vermogenswinstbelasting brengt een forse administratieverplichting voor de particuliere vastgoedbelegger met zich mee. Belastingplichtigen zullen, veel meer dan voorheen, gegevens moeten verzamelen en bewaren voor het doen van een steeds complexer wordende aangifte.

De uitvoerbaarheid van de vermogenswinstbelasting baart mij enige zorgen. Met de complexe leerstukken die uit goed koopmansgebruik voortvloeien wordt een stevig beroep gedaan op het doenvermogen van belastingplichtigen. Ik vraag mij af of box 3-vastgoedbeleggers vanaf 2027 nog zelfstandig aangifte inkomstenbelasting kunnen doen. Gevolg hiervan is dat de druk op de capaciteit van de Belastingdienst en het gerechtelijke systeem toe gaat nemen. Om de vermogenswinstbelasting uitvoerbaar te maken voor alle betrokken partijen dienen de praktische aanbevelingen in dit hoofdstuk opgevolgd te worden, meer doelmatigheidsmarges te worden ingebouwd en onderzocht te worden hoe kleine vastgoedbeleggers kunnen worden ontzien of zelfs uitgezonderd van de administratie- en bewaarplicht. Hiermee is de vierde deelvraag over de doeltreffendheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid van de vermogenswinstbelasting beantwoord.

Nu alle deelvragen zijn beantwoord, kan over worden gegaan tot beantwoording van de hoofdvraag.

4. Conclusie

In deze scriptie is onderzocht hoe vastgoed vanaf 2027 belast wordt onder de vermogenswinstbelasting en wat de belangrijkste reacties en aanbevelingen op het conceptwetsvoorstel zijn. Hierbij stond de volgende hoofdvraag centraal:

Is de voorgestelde vermogenswinstbelasting een toekomstbestendige heffing ter zake van vastgoed?

Om de hoofdvraag te beantwoorden is een vijftal deelvragen geformuleerd en beantwoord.

Allereerst is de (afwezigheid van) historie van de vermogenswinstbelasting in Nederland onderzocht. Nederland heeft door de jaren heen verschillende soorten heffingen op particulier vermogen gehad, maar geen volwaardige vermogenswinstbelasting. Ondanks de voordelen en aansluiting bij het draagkrachtbeginsel, is een vermogenswinstbelasting nooit ingevoerd. De meest recente bezwaren bij de introductie van de Wet IB 2001 waren van beleidsmatige, praktische en theoretische aard. Daarnaast werd verwacht dat een vermogenswinstbelasting zou leiden tot een gecompliceerde wet met een instabiele opbrengst. Vele jaren later is de vermogenswinstbelasting als gevolg van het Kerstarrest weer onderwerp van gesprek geworden.

Vervolgens is de vermogenswinstbelasting als onderdeel van het Wetsvoorstel aan bod gekomen. Onder de vermogenswinstbelasting wordt het directe rendement uit vastgoed jaarlijks belast. De waardemutaties van het vastgoed worden pas belast wanneer deze zijn gerealiseerd. Hierbij geldt de totaalvoordeelgedachte: de totale voordelen van bezittingen en schulden die door een belastingplichtige in de gehele bezitsperiode zijn genoten, worden in de belastingheffing betrokken. Door de introductie van de totaalvoordeelgedachte gaan onder andere goed koopmansgebruik, het zakelijkheidsbeginsel en kostenaftrekbeperkingen een rol spelen in box 3. Box 3-woningen in eigen gebruik vallen ook onder de vermogenswinstbelasting, waarbij jaarlijks een bijtelling voor privégebruik wordt gehanteerd. Daarnaast worden verliesverrekeningsregels binnen box 3 voorgesteld.

Het Wetsvoorstel kreeg veel reacties op de internetconsultatie. Daarnaast zijn er ook aanbevelingen vanuit de literatuur op de vermogenswinstbelasting. Over het algemeen wordt verwelkomd dat er (eindelijk) belasting wordt geheven over werkelijk behaalde rendementen in plaats van over forfaitaire rendementen. Echter, er wordt afgevraagd of een systeem met de totaalvoordeelgedachte en goed koopmansgebruik wel geschikt is voor particuliere vastgoedbeleggers. Doordat vele leerstukken door jurisprudentie zijn ingevuld, wordt het complex voor kleinere beleggers om hun aangifte stellig en zonder voorbehoud in te dienen. Daarnaast is er nog een aantal vragen over de invulling van goed koopmansgebruik en worden praktische aanbevelingen gedaan over onder andere de openingsbalans per 1 januari 2027 en de problematiek omtrent onderhouds- en verbeteringskosten. Tevens wordt aanbevolen om doorschuiffaciliteiten en achterwaartse verliesverrekening te introduceren.

Ik sluit mij aan bij de meeste van de hierboven opgesomde punten. In aanvulling hierop, kunnen andere regelingen in de Wet IB 2001 wat mij betreft worden versimpeld of mogelijk zelfs worden geschrapt vanaf 1 januari 2027. Hierbij kan gedacht worden aan de TBS-regeling en de eigenwoningregeling. Ook zou in de memorie van toelichting nog een passage opgenomen kunnen worden over belastingheffing en administratieve vereisten met betrekking tot vastgoed dat wordt gehouden via transparante fondsen zoals de commanditaire vennootschap en het fonds voor gemene rekening.

Daarna is de uitvoerbaarheid van de vermogenswinstbelasting besproken. Door het Ministerie van Financiën wordt verwacht dat het Wetsvoorstel doeltreffend en doelmatig is. De uitvoeringstoets dient echter nog gedaan te worden. Er wordt verwacht dat vermogenswinsten met betrekking tot vastgoed relatief eenvoudig controleerbaar zijn omdat de Belastingdienst over deze informatie beschikt. Dit is echter

niet het geval met betrekking tot de reguliere voordelen. Er wordt een beroep gedaan op het doenvermogen van de belastingplichtige. De vermogenswinstbelasting brengt namelijk een administratieve verplichting voor particuliere vastgoedbeleggers met zich mee. De Belastingdienst dient vervolgens een steeds complexere aangifte te controleren.

Ook heb ik zorgen geuit over de uitvoerbaarheid van de vermogenswinstbelasting. Met de complexe leerstukken die uit goed koopmansgebruik voortvloeien wordt een stevig beroep gedaan op het doenvermogen van belastingplichtigen. Gevolg hiervan is dat de druk op de capaciteit van de Belastingdienst en het gerechtelijke systeem toe gaat nemen. Om de vermogenswinstbelasting beter uitvoerbaar te maken, dienen de praktische aanbevelingen in deze scriptie opgevolgd te worden, meer doelmatigheidsmarges te worden ingebouwd en onderzocht te worden hoe kleine vastgoedbeleggers kunnen worden ontzien of zelfs uitgezonderd van de administratie- en bewaarplicht.

Gelet op het voorgaande kan het volgende antwoord geformuleerd worden op de hoofdvraag. De vermogenswinstbelasting belast het werkelijk behaalde rendement uit vastgoed en is daarmee in lijn met het Kerstarrest. Omdat alleen de directe rendementen jaarlijks worden belast en de indirecte rendementen pas bij realisatie, is de vermogenswinstbelasting mijns inziens een rechtvaardige heffing met betrekking tot vastgoed. In de huidige vorm verwacht ik echter problemen in de uitvoering voor zowel de belastingplichtige als de Belastingdienst. Om de vermogenswinstbelasting écht toekomstbestendig te maken zijn nog aanpassingen nodig. Gelukkig heeft een nieuw kabinet hier tot 1 januari 2027 de tijd voor.

Literatuurlijst

Boeken en wetenschappelijke artikelen

- Albert, P.G.H., “Opinie: Een vermogensbelasting en box 3-nieuwe stijl met ingang van 1 januari 2023”, NLF Opinie 2022/1, 5 januari 2022, [NLFiscaal | Een vermogensbelasting en box 3-nieuwe stijl met ingang van 1 januari 2023](#)
- Boef, N.C., Visser, E.A. & Ultee, M.A., “Maak werk van de vereenvoudiging van het belastingstelsel”, WFR 2024/3, 20 december 2023, [Weekblad Fiscaal Recht, Maak werk van de vereenvoudiging van het belastingstelsel | InView Essential](#)
- Boer, K. “Box 3: een Echternachse mars met een kiezeltje in de schoen”, WFR 2024/46, 5 februari 2024, [Weekblad Fiscaal Recht, Box 3: een Echternachse mars met een kiezeltje in de schoen | InView Essential](#).
- Heithuis, E.J.W., “De nieuwe box 3 vanaf 2027”, WPNR 7441, 2024, 9 januari 2024, [De nieuwe box 3 vanaf 2027 | NDFR \(uva.nl\)](#).
- Kavelaars, P., “Vermogenswintheffing: verlies of (aan-)winst?”, Kluwer, Deventer, 1997
- Kavelaars, P., “Vermogenswinst”, NTFR 2003/1107, 3 juli 2003, [NTFR 2003/1107 - Vermogenswinst | NDFR](#)
- Niessen, R.E.C.M., “Vermogenswinstbelasting en kapitaalvlucht in de 21e eeuw”, Universiteit Maastricht, 1997, [G:sglilian rrrn.PDF \(maastrichtuniversity.nl\)](#)
- Van Ommen, P. & De Vries, J., “Een onsje meer rechtvaardigheid”, WFR 2024/2, 20 december 2023, [Weekblad Fiscaal Recht, Een onsje meer rechtvaardigheid | InView Essential](#)
- Poelman, E., “Het rapport 'Inkomstenbelasting over vermogensmutaties’”, TFO 1998/145, 1 januari 1998, [Tijdschrift voor Fiscaal Ondernemingsrecht, Het rapport 'Inkomstenbelasting over vermogensmutaties' | InView Essential](#).
- Redactie NTFR, “Wijzigingen wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3”, NTFR 2024/261, 6 februari 2024, [261. NTFR 2024/261 - Wijzigingen wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 | NDFR \(uva.nl\)](#).
- Schenk, S.F.J.J., “... want morgen kan het anders zijn”, WFR 2024/5, 20 december 2023, [Weekblad Fiscaal Recht, ... want morgen kan het anders zijn | InView Essential](#)
- Stam, R., “Onroerende zaken onder de Wet werkelijk rendement box 3”, VFP 2024/19, 16 januari 2024, [Vakblad Financiële Planning, Onroerende zaken onder de Wet werkelijk rendement box 3 | InView Essential](#).
- Vereniging van Hogere ambtenaren bij het Ministerie van Financiën (VHMF), Commissie Beleidsadviezen, “Beter, beter uitvoerbaar en met vertrouwen uitgevoerd”, WFR 2024/4, 20 december 2023, [Weekblad Fiscaal Recht, Beter, beter uitvoerbaar en met vertrouwen uitgevoerd | InView Essential](#)

Parlementaire stukken

- Kamerstukken II, 1999-2000, 26727, nr. 7
- Van Rij, M.L.A. (2024, 25 januari), “Reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3”, Kamerbrief 2024-0000009211, [Kamerbrief reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3 | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#).
- Beslisnota's deel 2 bij Kamerbrief reacties internetconsultatie wetsvoorstel werkelijk rendement box 3, [Beslisnota's Kamerbrief internetconsultatie box 3 \(incl. bijlagen\).pdf \(overheid.nl\)](#).

Wetten

- Algemene wet inzake rijksbelastingen
- Wet inkomstenbelasting 2001
- Wet vennootschapsbelasting 1969

Internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3

- Artikelsgewijze toelichting, versie internetconsultatie, Wet werkelijk rendement box 3
- Beleidskompas internetconsultatie box 3
- Memorie van toelichting, versie internetconsultatie Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 voor het belasten van het werkelijk rendement uit sparen en beleggen (Wet werkelijk rendement box 3)
- Voorstel van wet, versie internetconsultatie, Wijziging van box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet werkelijk rendement box 3)

Reacties internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3

- NOB, Commissie Wetsvoorstellen, Reactie ter zake van de internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3, 20 oktober 2023, [20231020-NOB-reactie-internetconsultatie-Wet-werkelijk-rendement-box-3-kleuren-plaatje-aangepast-Kopieren.pdf](#)
- RB, Bureau Vaktechniek, Commentaar internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3, 20 oktober 2023, [RB Commentaar internetconsultatie Wet Werkelijk rendement box 3.pdf](#)
- Vastgoed Belang, Consultatie-inbreng Vastgoed Belang over het Wetsvoorstel Werkelijk Rendement, Box 3, 19 oktober 2023, [VASTGOED.BELANG.CONSULTATIEINBRENG.BOX.3.pdf \(vastgoedbelang.nl\)](#)

Jurisprudentie

- Hoge Raad, 26 augustus 1998, nr. 33 417, BNB 1998/409 (Baksteenarrest).
- Hoge Raad, 24 december 2021, 21/01243, V-N 2022/2.3 (Kerstarrest).

Overig

- PwC, Onderzoek naar de praktische uitvoerbaarheid van een heffing in Box 3 op basis van werkelijk rendement, 13 april 2021, [pdf \(overheid.nl\)](#)
- Pleidooi RB, Kabinet: schaf box 3 af en belastvermogensinkomsten in box 1, 2 mei 2023, [RB-visie-Kabinet-schaf-box-3-af-en-belast-vermogensinkomsten-in-box-1.pdf](#)