

Vergaderjaar 2025-2026

36 748

**Wijziging van de Wet inkomstenbelasting 2001 om
werkelijke inkomsten uit bezittingen en schulden in
box 3 te belasten (Wet werkelijk rendement box 3)**

Nr. 30

**AMENDEMENT VAN DE LEDEN STULTIENS EN
TEUNISSEN**

Ontvangen 3 februari 2026

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In artikel I, onderdeel J, onder 1, vervalt “, 5.15” en wordt “5.19” vervangen door “5.7a”.

II

In artikel I, onderdeel R, vervalt in het voorgestelde artikel 5.3, onderdeel b, “onroerende zaken of”.

III

In artikel I, onderdeel R, wordt het voorgestelde artikel 5.6 als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid vervallen de dubbele punt en onderdeel a. Voorts vervalt, onder verplaatsing van de tekst van onderdeel b naar het slot van de aanhef, de aanduiding “b.” voor onderdeel b.

2. Er worden vijf leden toegevoegd, luidende:

4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, wordt bij een onroerende zaak de vastgoedbijtelling, bedoeld in artikel 5.7a, in aanmerking genomen in plaats van de reguliere voordelen, tenzij:

a. de onroerende zaak is verhuurd of verpacht gedurende de gehele of nagenoeg gehele periode in het kalenderjaar waarin de onroerende zaak tot de bezittingen behoort en niet in aanbouw is; of

b. het bedrag van de reguliere voordelen ter zake van de onroerende zaak in het kalenderjaar hoger is dan het bedrag van de vastgoedbijtelling.

5. Onder onroerende zaken worden mede begrepen zakelijke rechten die direct of indirect op onroerende zaken betrekking hebben.

6. Een onroerende zaak waarop een genotsrecht is gevestigd wordt voor de toepassing van het vierde lid gelijkgesteld met een onroerende zaak die is verhuurd,

indien het genotsrecht tot gevolg heeft dat de onroerende zaak gedurende de looptijd van het genotsrecht niet door de belastingplichtige kan worden gebruikt.

7. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen onroerende zaken die feitelijk niet geschikt zijn om in gebruik te nemen worden gelijkgesteld met onroerende zaken in aanbouw.

8. Onder reguliere voordelen die worden getrokken uit onroerende zaken worden niet verstaan voordelen die worden verkregen met het door de belastingplichtige, zijn partner of personen die tot hun huishouden behoren voor persoonlijke doeleinden gebruiken van onroerende zaken.

IV

In artikel I, onderdeel R, worden na het voorgestelde artikel 5.7, eerste lid, onderdeel a, twee onderdelen ingevoegd, luidende:

- aa. huur;
- ab. pacht;.

V

In artikel I, onderdeel R, worden na het voorgestelde artikel 5.7 twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 5.7a. Vastgoedbijtelling

1. De vastgoedbijtelling wordt gesteld op 3,35% van de waarde van de onroerende zaak.

2. Indien een onroerende zaak een gedeelte van het kalenderjaar tot de bezittingen behoort of een gedeelte van het kalenderjaar in aanbouw is, wordt de vastgoedbijtelling gesteld op 3,35% van de waarde van die onroerende zaak, gedeeld door het totale aantal dagen in het kalenderjaar en vermenigvuldigd met het aantal dagen in het kalenderjaar dat de onroerende zaak tot de bezittingen behoort en niet in aanbouw is. Indien een onroerende zaak het gehele kalenderjaar in aanbouw is, wordt de vastgoedbijtelling gesteld op nihil.

Artikel 5.7b. Waardering voor vastgoedbijtelling

1. De waarde, bedoeld in artikel 5.7a, van een onroerende zaak, niet zijnde een woning, is de waarde in het economische verkeer aan het begin van het kalenderjaar.

2. De waarde, bedoeld in artikel 5.7a, van een woning wordt gesteld op de volgens hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor die woning vastgestelde waarde voor het kalenderjaar. Indien de woning deel uitmaakt van een onroerende zaak die op grond van artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken voor de toepassing van die wet als één object wordt aangemerkt, wordt de waarde van de woning voor de toepassing van de eerste zin gesteld op het gedeelte van de waarde van het object dat kan worden toegerekend aan die woning.

3. Indien met betrekking tot een woning het tweede lid geen toepassing kan vinden door het ontbreken van een op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde, wordt de waarde van de woning bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 18 en 20, tweede lid, van die wet.

VI

In artikel I, onderdeel R, vervalt in het voorgestelde opschrift van paragraaf 5.3.2 “met onroerende zaken of”.

VII

In artikel I, onderdeel R, vervalt het voorgestelde artikel 5.15.

VIII

In artikel I, onderdeel R, wordt het voorgestelde artikel 5.18, eerste lid, als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef vervalt “uit een onroerende zaak of”.
2. De onderdelen a en b vervallen.

IX

In artikel I, onderdeel R, vervallen de voorgestelde artikelen 5.19 en 5.20.

X

In artikel I, onderdeel R, wordt het voorgestelde artikel 5.24 als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt “een onroerende zaak of een deel daarvan of”. Voorts vervalt telkens “van die onroerende zaak, van dat deel daarvan,”.
2. In het tweede lid vervalt “van die onroerende zaak, van dat deel daarvan,”.

XI

In artikel I, onderdeel R, vervalt het voorgestelde artikel 5.25.

XII

In artikel I, onderdeel R, vervalt het voorgestelde artikel 5.31.

XIII

In artikel I, onderdeel R, wordt het voorgestelde artikel 5.37 als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervallen “onroerende zaken of” en “onroerende zaken,”.
2. In het tweede lid vervallen “de in het buitenland gelegen onroerende zaken of” en “onroerende zaken,”.

XIV

In artikel I, onderdeel R, vervalt in het voorgestelde artikel 5.38, eerste lid, “, 5.15”.

XV

In artikel I, onderdeel HH, wordt het voorgestelde artikel 10a.31 als volgt gewijzigd:

1. In het opschrift vervalt “onroerende zaken en”.
2. In het eerste lid vervalt “onroerende zaken als bedoeld in artikel 5.15 en voor”.
3. De aanduiding “1.” voor het eerste lid vervalt.
4. Het tweede lid vervalt.

XVI

In artikel IV, onderdeel B, onder 1, wordt het voorgestelde tweeëntwintigste lid als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt “aandelen, winstbewijzen, onroerende zaken of rechten waaraan deze onroerende zaken zijn onderworpen” vervangen door “aandelen of winstbewijzen” en vervalt “5.15, eerste lid, onderdeel b,”. Voorts vervalt “5.31,”.

2. In onderdeel d vervalt “ingeval voordelen die worden getrokken uit onroerende zaken of rechten waaraan deze onroerende zaken zijn onderworpen die aan het uitstel ten grondslag liggen,”.

3. De aanduiding “d.” voor onderdeel d vervalt.

XVII

Artikel IV, onderdeel C, wordt als volgt gewijzigd:

1. Het in onderdeel 2 voorgestelde negende lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt “onroerende zaken, rechten waaraan deze onroerende zaken zijn onderworpen,”.

b. Onderdeel a vervalt.

c. In onderdeel c wordt “aandelen, winstbewijzen, onroerende zaken of rechten waaraan deze onroerende zaken zijn onderworpen” vervangen door “aandelen of winstbewijzen”.

2. In het in onderdeel 2 voorgestelde tiende lid wordt “aandelen, winstbewijzen, onroerende zaken of rechten waaraan deze onroerende zaken zijn onderworpen” vervangen door “aandelen of winstbewijzen”.

XVIII

In artikel VII, onderdeel 3, wordt “10a.31, eerste en tweede lid,” vervangen door “10a.31”.

Toelichting

Dit amendement schrapt de uitzonderingspositie voor vastgoed in de Wet werkelijk rendement box 3. Het voorliggende wetsvoorstel gaat uit van een hoofdregel, namelijk het belasten van werkelijk rendement op basis van vermogensaanwas, waarop twee uitzonderingen worden gemaakt, voor vastgoed en voor aandelen in startups. Voor deze uitzonderingen geldt een vermogenswinstbelasting.

In de Tweede Kamer is uitvoerig gedebatteerd over de voor- en nadelen van een vermogensaanwas en een vermogenswinstbelasting. De indieners zijn van mening dat voor beide varianten veel te zeggen valt; zo heeft een vermogenswinstbelasting als voordeel dat het verrekenen van verliezen veel minder nodig is dan bij een vermogensaanwasbelasting. Een vermogensaanwasbelasting is echter beter uitvoerbaar voor zowel de Belastingdienst als de belastingplichtige, en biedt minder mogelijkheden tot belastinguitstel en uiteindelijk -afstel.

Het belangrijkste nadeel van een vermogenswinstbelasting is wat de indieners betreft echter de gigantische eenmalige derving. Omdat de huidige box 3-heffing de facto al een vermogensaanwasbelasting is (op basis van een forfaitair rendement), betekent de overstap van het huidige box 3-stelsel naar de heffing op werkelijk rendement dat een deel van de belastingheffing uitgesteld wordt. Dat komt doordat voor vastgoed en aandelen in startups voortaan een vermogenswinstbelasting geldt: waar de waardeinstijging van deze vermogensbestanddelen in het oude stelsel jaarlijks zou worden belast, wordt in het voorliggende voorstel de belastingheffing uitgesteld tot sprake is van realisatie, zoals verkoop.

Tijdens de parlementaire behandeling is gebleken dat door dit uitstel sprake is van een eenmalige derving die in de komende 30 jaar cumulatief zo’n €42 miljard euro bedraagt. Dat is meer dan het volledige Klimaatfonds, en twee keer het beoogde nieuwe stikstoffonds. Van dit bedrag kan de Lelystad ongeveer drie keer gebouwd worden.

Over een langere periode gaat het om nog meer geld, omdat de voorgestelde vermogenswinstbelasting langer dan 30 jaar nodig heeft om in te groeien. Deze derving wordt niet in de toekomst ingelopen, omdat het vermogenswinstregime ervoor zorgt dat ook toekomstige belastinginkomsten worden uitgesteld; er is gedurende de hele periode dat de vermogenswinstbelasting wordt geheven in plaats van een vermogensaanwasbelasting sprake van belastinguitstel. In theorie gaat dat oneindig door, waardoor de derving nooit meer ingelopen wordt en de schatkist vele tientallen miljarden misloopt.

Tegelijkertijd is gebleken dat de uitzonderingspositie van vastgoed niet noodzakelijk is. De regering geeft immers aan dat ‘een groot deel van deze belastingplichtigen aan de betalingsverplichting kunnen voldoen doordat het inkomen uit box 1 of box 2 toereikend is, of omdat zij spaargeld hebben of ander vermogen dat zonder kosten liquide gemaakt kan worden’. Daarnaast geeft de regering aan dat er verschillende

mogelijkheden zijn voor betalingsregelingen, waardoor in de praktijk de problemen die zouden ontstaan door illiquiditeit zeer beperkt zullen zijn.

De indieners zijn daarom van mening dat het onverantwoord is om, op basis van vermeende illiquiditeit waarvoor geen directe aanwijzingen bestaan, over te gaan tot het zodanig uitstellen van belastingheffing dat een derving van vele tientallen miljarden ontstaat. Met name particuliere vastgoedbeleggers profiteren van deze wijziging, terwijl de staat minder geld beschikbaar heeft voor de grote uitdagingen van deze tijd.

De indieners stellen om deze reden voor de uitzondering voor vastgoed te laten vervallen, en in plaats daarvan de hoofdregel ook op vastgoed toe te passen. Daardoor wordt de jaarlijkse waardestijging van vastgoed ook jaarlijks belast via het vermogensaanwasregime. Voor aandelen in startups blijft de voorgestelde uitzondering behouden.

Budgettair

Dit amendement levert in de eerste negen jaar incidenteel ongeveer € 23,4 miljard op. Dat bedrag loopt op naar € 42 miljard in de eerste dertig jaar, en verder in de jaren daarna. Op de zeer lange termijn is de structurele opbrengst nihil, omdat dan alle onroerende zaken minimaal één keer van eigenaar zijn gewisseld. In de tabel hieronder is weergegeven om welk bedrag het per jaar gaat in de eerste negen jaar.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	struc
VAB voor vastgoed	3538	3225	2925	2721	2506	2335	2176	2065	1925	533

De indieners stellen voor de opbrengst van dit amendement te besteden aan de grote uitdagingen waar Nederland voor staat. Te denken valt aan substantiële investeringen in woningbouw, infrastructuur en de energietransitie.

Stultiens
Teunissen