



**TER BESLISSING**

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Directe  
Belastingen & Toeslagen

Persoonsgegevens

# nota

Informeren Tweede Kamer reactie internetconsultatie  
werkelijk rendement box 3

**Datum**  
19 januari 2024

**Notanummer**  
2024-0000010838

**Bijlagen**  
1. Kamerbrief  
2. Openbaar te  
maken beslisnota's

## Aanleiding

U heeft verzocht om een brief waarmee de Tweede Kamer voorafgaand aan het commissiedebat Belastingdienst (donderdag 15 februari) wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de internetconsultatie van het voorstel Wet werkelijk rendement box 3. Verder is in deze brief toegelicht op welke punten het voorstel inhoudelijk is gewijzigd en is vermeld dat het aangepaste voorstel voor de Uitvoeringstoets is aangeboden aan de Belastingdienst. Daarnaast wordt in deze brief de definitieve forfaitaire rendementspercentages voor banktegoeden en schulden voor het jaar 2023 bekend gemaakt. Bijgaand treft u de brief aan.

## Beslispunten

1. Bent u akkoord met de brief aan de Tweede Kamer? Zo ja, dan vragen wij u om de brief te ondertekenen.
2. Graag uw akkoord voor het openbaar maken van de bijgevoegde eerdere nota's en nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's. Omliggende delen worden voorafgaand aan openbaarmaking onzichtbaar gemaakt. Bij de kamerbrief aan de Tweede Kamer bij het starten van de internetconsultatie van het wetsvoorstel op 8 september 2023 zijn nota's vanaf april 2021 openbaar gemaakt. De bijgevoegde nota's die nu openbaar worden gemaakt hebben betrekking op de periode vanaf 8 september 2023 tot op heden.

24.01.24

ja

ja

Mu

## Kernpunten

- De brief is als volgt opgebouwd:
  1. Inhoud geconsulteerd voorstel en urgentie voortgang
  2. Uitkomsten internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3
    - o Vraag 1 – Algemeen: Wat vindt u van het voorstel in algemene zin?
    - o Vraag 2 – Beleidsmatige afwegingen
    - o Vraag 3 – Gedragseffecten
    - o Vraag 4 - Valutareresultaten behaald met banktegoeden
    - o Vraag 5 - Aftrekbaarheid van rente van consumptieve schulden
    - o Vraag 6 – Onroerende zaken
    - o Vraag 7 - Afbakening startende innovatieve onderneming
  3. Aanpassingen naar aanleiding van de internetconsultatie
    - o Forfait voor de eerste woning sparen en beleggen
    - o Achterwaartse verliesverrekening
    - o Beginwaarde bij aanvang van de vermogenswinstbelasting

- Genotsrechten
  - Valutareresultaten van banktegoeden
4. Definitieve forfaitaire rendementspercentages voor banktegoeden en schulden 2023
- In de consultatie zijn zeven vragen voorgelegd. Langs deze vragen is in de brief een samenvatting opgenomen van de reacties op de consultatie.
  - Daarnaast is in de brief vermeld met welke belangenorganisaties op ambtelijk niveau – parallel aan de internetconsultatie - gesprekken zijn gevoerd over het voorstel.
  - Verder is toegelicht op welke punten het voorstel inhoudelijk is aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit de internetconsultatie.
  - Ook is in de brief vermeld dat het aangepaste voorstel recent voor de uitvoeringstoets is aangeboden aan de Belastingdienst.
  - Tot slot zijn in deze brief de definitieve forfaitaire rendementspercentages voor banktegoeden en schulden voor het jaar 2023 bekend gemaakt, vooruitlopend op een ministeriële regeling in het eerste kwartaal 2024.

#### **Toelichting**

##### *Communicatie*

Niet van toepassing.

##### *Politiek/bestuurlijke context*

- In overeenstemming met de berichtgeving rondom de start van de consultatie op 8 september 2023 is in de brief opgemerkt dat het nieuwe kabinet met de uitkomsten van de internetconsultatie en de uitvoeringstoets een snelle start kan maken met de verdere vormgeving en het invoeren van een nieuw stelsel, afhankelijk van de keuzes die door een nieuwe coalitie worden gemaakt.
- De beoogde inwerkingtreding van het nieuwe stelsel is 1 januari 2027. In de brief is benadrukt dat stilstand op het dossier box 3 betekent dat de mogelijke invoering per 2027 uit het zicht raakt.
- In de brief zijn de belangrijke data van het beoogde tijdpad herhaald, namelijk het uiterlijk in de zomer van 2024 aanhangig maken van het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer, het uiterlijk medio maart 2025 aannemen van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer en het uiterlijk op 31 december 2025 publiceren van de wetgeving in het Staatsblad.

##### **Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**

Niet van toepassing.

Doc nr.	Datum	Naam document
1	21-9-2023	Nota-stasFB - Reguliere nota box 3 - bespreking 27 september 2023
2	24-10-2023	Nota-stasFB - Reguliere nota box 3 - bespreking 1 november 2023
3	8-11-2023	Nota-stasFB - Extra reguliere nota box 3
4	13-11-2023	Nota-stasFB - Reguliere nota box 3 - bespreking 22 november 2023
5	29-11-2023	Nota-stasFB - Extra reguliere nota box 3
6	16-1-2024	Nota-stasFB - Reguliere nota box 3 - besprekking 22 januari 2024





TER BESPREKING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Directe  
Belastingen & Toeslagen

Persoonsgegevens

# nota

Reguliere nota bespreking d.d. 27 september 2023

**Datum**

21 september 2023

**Notanummer**

2023-0000211142

**Bijlagen**

1. Kritieke padenplanning

## Aanleiding

Op wednesday 27 september staat er een regulier overleg box 3 gepland. In deze nota treft u de voorbereiding aan voor dit overleg. De volgende punten komen in de nota aan de orde:

- Vervolgstappen ten aanzien van het ter consultatie voorgelegde voorstel inclusief kritieke padenplanning
- Update internetconsultatie

Over de nota van wijziging waarin geregeld wordt dat aan het begin van het kalenderjaar ten behoeve van voorlopige aanslagen bijgewerkte forfaitaire rendementspercentages worden vastgesteld voor banktegoeden en schulden in box 3 wordt u geïnformeerd door middel van een nota van het Belastingplanteam. Ook over de conclusie van de AG heeft u een separate nota ontvangen.

## Informatiepunt 1 - Vervolgstappen ten aanzien van het ter consultatie voorgelegde voorstel inclusief kritieke padenplanning

- Bij het starten van de internetconsultatie is een lijst gemaakt met nog verder uit te werken punten ten aanzien van het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3.
- Het gaat onder andere om onderstaande (technische) punten:
  - Een goede definitie van start-ups, scale-ups en familiebedrijven;
  - Onderscheid tussen onderhouds- en verbeteringskosten in het kader van onroerende zaken;
  - Op welke manier het beste het eigen gebruik van een onroerende zaak kan worden vastgesteld (en belast);
  - Moet het mogelijk zijn om heen en weer te schuiven tussen het forfait en de vermogenswinstbelasting voor onroerende zaken.
- Ook kunnen er nieuwe punten opkomen vanuit de internetconsultatie.
- In de bijlage treft u ter informatie ook de 'kritieke padenplanning'. Hierin is de planning opgenomen waarin het nog mogelijk is om inwerkingtreding van het nieuwe stelsel per 2027 te halen.
- Belangrijk aandachtspunt is dat begin februari 2024 reeds de wetgevingsuitgangspunten bekend moeten zijn.
- Gezien deze (krappe) planning, zullen wij u de komende tijd nog nota's voorleggen ten aanzien van het wetsvoorstel zoals dat nu ter consultatie voorligt.

25.09.23

Dank  
Bespreking  
27/9/23

Mlle

Wacht  
Uwvld.



## Informatiepunt 2 – update internetconsultatie

- Er wordt veel gereageerd op de consultatie. Tot nu toe zijn er 799 reacties binnen.
- De reacties komen tot nu toe vooral van burgers. De komende weken gaan wij ook in gesprek met diverse stakeholders (zoals RB, NOB en VNO-NCW) om eventuele vragen op te helderen, voorafgaand aan hun (vaak vaktechnische) input.
- Veel respondenten zien problemen in het heffen op ongerealiseerd rendement (vermogensaanwas). Het zou volgens de respondenten kunnen leiden tot de beslissing om aandelen te verkopen om belasting te voldoen. Er is daarnaast een roep om een andere behandeling voor mensen die een pensioenvoorziening in box 3 hebben. Ook wordt opgemerkt dat als je het effect van het heffingvrij vermogen redelijkerwijs onveranderd wil laten, deze een stuk hoger zal moeten worden vastgesteld dan € 1.000.
- In opvallend veel reacties wordt ervoor gepleit om rekening te houden met de inflatie bij het belasten van vermogen.
- Gedragseffecten: er zijn veel reacties waarbij het voorstel niet geheel lijkt te worden begrepen. Zo lijken verschillende mensen te denken dat de eigen woning in box 3 valt, dat voor vastgoed een vermogensaanwasbelasting geldt of dat spaargeld nadelig wordt behandeld ten opzichte van andere vermogenscategorieën. Een reactie die dan ook meerdere malen terugkomt is dat het voorstel complex is en zal leiden tot fouten door belastingplichtigen. Als gedragseffecten worden veelal bekende effecten genoemd, zoals het risico op lock-in bij vermogenswinst. Het zal aantrekkelijker zijn om in vermogen onder de vermogenswinstbelasting te beleggen. Een aantal keer wordt het vermoeden uitgesproken dat met name mensen met (zeer) hoge vermogens hier mogelijkheden toe zullen hebben. Daarnaast wordt een aantal keer genoemd dat het forfait voor de eerste woning in box 3 voor eigen gebruik een onwenselijke prikkel kan zijn tot leegstand.
- Bij de vraag over valutaresultaten behaald met banktegoeden zijn de reacties wisselend. In sommige reacties wordt meegegeven dat het vanwege de complexiteit verstandig is om valutaresultaten buiten beschouwing te laten. Anderen pleiten ervoor valutaresultaten wel mee te nemen om het inkomensbegrip zuiver te houden. Ook wordt opgemerkt dat het niet belasten van valutahandel en speculaties leidt tot een afwijkende behandeling ten opzichte van effecten, aandelen en obligaties in vreemde valuta. Dat leidt tot arbitrage. Het voorgestelde dilemma toont aan hoe complex heffing op basis van werkelijk rendement is. Diverse respondenten bepleiten terug te gaan naar een forfaitaire heffing (jaarlijks aanpassen van het forfait op basis van actuele marktrente) of een vermogensbelasting.
- Voor wat betreft onroerende zaken vinden veel respondenten het idee van twee verschillende regimes ingewikkeld. Voor wat betreft het forfait vragen veel mensen zich af of het percentage eigen gebruik wel te controleren is. Over het algemeen wordt het niet kunnen switchen tussen de twee regimes (forfaitair en vermogenswinstbelasting) als onredelijk ervaren.
- Het afbakenen van innovatieve startende ondernemingen wordt ook door veel respondenten als ingewikkeld gezien. Ook denken zij dat dit voer voor discussie zal zijn. Regelmatig wordt benoemd dat men niet snapt waarom er een onderscheid zou moeten zijn voor een bepaalde categorie aandelen en dat het beter zou zijn alles op eenzelfde manier te belasten (vaak wordt daarbij dan de voorkeur uitgesproken voor een vermogenswinstregime).

*Communicatie*

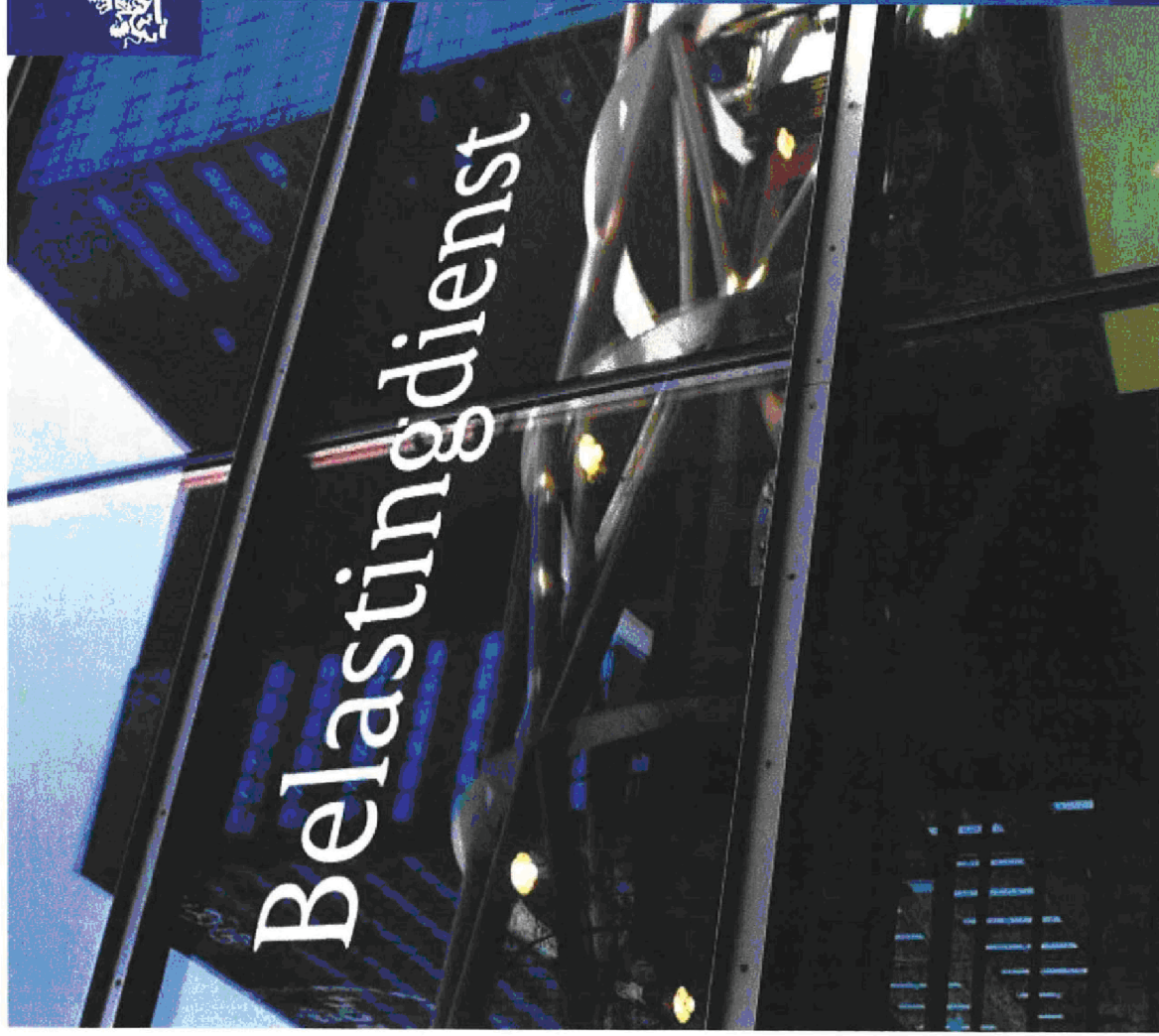
Niet van toepassing.

*Politiek/bestuurlijke context*

Niet van toepassing.

**Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden**

Niet van toepassing.



Ministerie van Financiën

# Toekomstig stelsel box 3 - Kritieke momenten planning voor het behalen van de inwerkingtreding in 2027

September 2023





# Planning toekomstig stelsel box 3 | Kritieke momenten om inwerkingtreding 2027 te behalen

Datum – harde deadlines	Wat	Toelichting
-------------------------	-----	-------------

20 Oktober 2023

Internetconsultatie afgerond

Begin februari 2024

Wetgevingsuitgangspunten moeten bekend zijn vanuit het kabinet (coalitiebespreking)

29 maart 2024

Start uitvoeringstoets

21 juni 2024

Uitvoeringstoets afgerond

28 juni 2024

MR akkoord met voorstel wat wordt verzonden naar RVS

1 juli 2024

Indienen box 3 wetsvoorstel bij RvS

1 november 2024

Indienen box 3 wetsvoorstel bij Tweede Kamer

15 maart 2025

Box 3 wetsvoorstel aangenomen door Tweede Kamer

Kritieke eis is dat een nieuw kabinet gevormd moet zijn. DGfZ dient vanuit de politiek een opdracht gekregen te hebben om wetgeving uit te kunnen werken.  
NB: indien wordt besloten af te wijken van het voorstel dat nu wordt geconsulteerd, is het opstellen van een wetsvoorstel zeer waarschijnlijk niet haalbaar binnen deze tijd.

De wetgevingsuitgangspunten moeten bekend zijn vanuit het kabinet en akkoord bevonden worden om te toetsen op uitvoerbaarheid.

RvS heeft 3 maanden de tijd om het advies op te stellen. Als het advies binnen is, zijn minimaal 3 weken nodig voor het opstellen van het nader rapport.

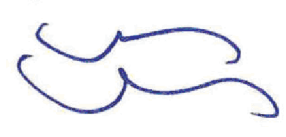
Totale tijdsduur voordat de wet wordt aangenomen door de Tweede Kamer; min. 3,5 maand

- 2 weken: wetsvoorstel moet geagendeerd worden op procedurevergadering vaste commissie voor Financiën en de datum voor inbreng verslag moet worden afgesproken.
- 1 maand: opstellen van het verslag door de Kamer. Dan zou er ook ruimte moeten zijn voor het organiseren van een rondetafelgesprek.
- 3 weken: opstellen nota naar aanleiding van het verslag door FIN.
- 2 weken: nota naar aanleiding van het verslag wederom agenderen voor behandeling procedurevergadering vaste commissie voor Financiën →
- Besluit of overgegaan kan worden tot plenaire behandeling en/of WGO (wetgevingsoverleg)

NB: deze planning is **berispt**. De Tweede Kamer moet telkens doorgaan met behandelen en er is geen rekening **gehouden** met een eventuele tweede schriftelijke ronde of andere vertraging in het tijdpad.

Peildatum 19 september

*Software*





wo 1/11 14.30-15.00

TER BESPREKING

Aan de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst de minister

Directie Directe Belastingen & Toeslagen

Persoonsgegevens

nota

Reguliere box 3-nota - bespreking 1 november 2023

1/11/23  
alles bespreken  
Wacht  
13/11  
Bevragen

Datum 24 oktober 2023  
Notanummer 2023-0000239704  
Bijlagen geen

Aanleiding

Op woensdag 1 november staat er een regulier overleg box 3 gepland. In deze nota treft u de voorbereiding aan voor dit overleg. De volgende punten komen in de nota aan de orde:

- Opstellen uitvoeringstoets en aangepaste planning
- Verschuivingen en kostenafrek voor vastgoed in box 3
- Uitkomsten internetconsultatie en consultatieverslag
- Terugkoppeling gesprekken belangenorganisaties

1/11/23

Bespreekpunten

Bespreekpunt 1 – Opstellen uitvoeringstoets en aangepaste planning

Tijdens de vorige reguliere bespreking over box 3 heeft u aangegeven dat de opgestelde planning waarbij de uitvoeringstoets eind maart aangevraagd zou worden, te lang duurt. U hecht eraan het wetsvoorstel inclusief uitvoeringstoets aan te kunnen bieden aan een nieuw te vormen kabinet. U heeft gevraagd om op papier te zetten wat dit betekent voor het opstellen van de uitvoeringstoets. Dat treft u hierna aan. Ook treft u hierna aan welk tijdpad noodzakelijk is om uitvoering te geven aan uw wens.

Bespreke

Toelichting bespreekpunt 1

- De uitwerking van een uitvoeringstoets met haar vele verschillende invalshoeken vraagt van de Belastingdienst veel uitvoeringscapaciteit. Juist in de periode januari – maart 2024 moeten de medewerkers die normaliter uitvoeringstoetsen uitwerken ook ingezet worden op het aanleveren van informatie ten behoeve van:
  - o de kabinetsformatie (fiches, bouwstenentraject, beoordeling beleidsvoorstellen)
  - o de voorbereidingen op de uitvoering van de uitspraken van de Hoge Raad aangaande het rechtsherstel box 3
  - o de realisatie van de VIA en aangiftecampagne IH
  - o migratie Cool:Gen
- Dat betekent dat voor sommige medewerkers sprake is van een dubbel takenpakket in deze periode.
- Mocht het dubbele takenpakket leiden tot vertraging in het proces van een van deze elementen, dan wordt u hiervan met het oog op prioriteitsstelling op de hoogte gebracht.

Een volgende keer laden (!) guidance vragen!  
Had veel tijd en energie bespaard.

MJK

P.S. in maxima



- Op dit moment is nog niet duidelijk hoe een volgend kabinet om wil gaan met de vormgeving van het toekomstige box 3-stelsel. Hierdoor bestaat het risico dat de Belastingdienst op een later moment nogmaals een uitvoeringstoets op de wetgeving box 3 uit moet voeren. Dit vormt een reëel risico op het tweemaal inzetten van schaarse capaciteit. De Belastingdienst wil echter - met het oog op het openhouden van de mogelijkheid om een nieuw wetgevend stelsel voor box 3 in te voeren met ingang van belastingjaar 2027 - een robuuste uitvoeringstoets realiseren. Daarbij zal specifieke aandacht uitgaan naar verschillende componenten in het wetsvoorstel (forfait voor eerste woning in box 3 en VAB met daarop een uitzondering voor familiebedrijven en start-ups).
- In het vorige reguliere box 3-overleg is besproken dat er nog een aantal elementen zijn waarover nog beslist dient te worden. Ook uit de internetconsultatie volgen nog een aantal te besluiten aandachtspunten. Te denken valt aan onderwerpen als:
  - de definitie van familiebedrijven, start-ups en scale-ups en mogelijke staatssteun
  - het omgaan met genotsrechten
  - het onderscheid tussen onderhouds- en verbeterkosten
  - de administratieplicht

#### *Aangepaste planning*

- Om de uitvoeringstoets tijdig te starten, is het noodzakelijk dat de wetgeving is afgerond vlak na de kerst. Wij hebben daarom de onderstaande planning opgesteld voor de komende periode.

Datum	Wat
Woensdag 1 november 2023	Bespreking onderhavige nota
Maandag 13 november 2023*	Volgende nota box 3 in tas
Maandag 20 november 2023	Daaropvolgende nota box 3 in tas
Woensdag 22 november 2023	Bespreken nota die 20 november in de tas is gegaan
Vrijdag 5 januari 2024	Wetgeving afgerond
Maandag 8 januari 2024	Start uitvoeringstoets
Vrijdag 29 maart 2024	Resultaat uitvoeringstoets

\*Voor deze nota is nog geen bespreking ingepland, maar om niet pas eind november alle noodzakelijke beslissingen voor te leggen, lijkt het ons verstandig een tussentijdse nota te sturen.

## **Bespreekpunt 2 – Verschuivingen en kostenaf trek voor onroerende zaken in box 3**

### *Aanleiding*

- In het voorstel "Wet werkelijk rendement box 3" dat als internetconsultatie is gepubliceerd, zijn vanwege de eenvoud voor belastingplichtigen en de Belastingdienst twee verschillende systemen opgenomen voor vastgoed: een forfait voor de eerste tweede woning, en vermogenswinstbelasting voor overig vastgoed. Verschuivingen van onroerende zaken van de vermogenswinstbelasting naar het forfait zijn niet toegestaan, ter voorkoming van complexiteit voor de belastingplichtigen en de uitvoering en calculerend gedrag. Aangezien enkele onderwerpen in het voorstel nog niet helemaal



waren uitgewerkt, heeft de Werkgroep Onroerende Zaken | Toekomstig stelsel box 3 (hierna: "de Werkgroep") het voorstel nader onderzocht en doordacht.

- De Werkgroep concludeert nu dat de beoogde vereenvoudiging in het voorstel voor vastgoed, zowel bij het gebruik van een forfait als bij het niet toestaan van verschuivingen (o.a. hierop kwamen kritische reacties vanuit de internetconsultatie), mogelijk niet wordt bereikt. Het gebruik van twee systemen, waarvan één systeem uitgaat van een forfait, leidt namelijk tot knelpunten (zowel juridisch, uitvoeringstechnisch als budgettair) waarvoor eventuele oplossingen nog meer complexiteit voor zowel de belastingplichtigen als de uitvoering tot gevolg hebben. Daarnaast heeft de A-G zich recentelijk kritisch uitgelaten over het hanteren van forfaits i.p.v. een heffing op basis van werkelijk rendement, wat mogelijk het forfait voor één extra woning juridisch kwetsbaar maakt.
- De vraag over het toestaan van verschuivingen van onroerende zaken in box 3 is complex, vanwege de afruil tussen eenvoud, juridische houdbaarheid en oneigenlijk gebruik. De Werkgroep komt tot de conclusie dat dit inherent is aan de keuze voor een hybride stelsel met het ongelijk belasten van dezelfde vermogensbestanddelen (forfait eerste tweede woning vs. vermogenswinstregime).
- Wij begrijpen uw initiële voorkeur voor het forfait. Deze nieuwe omstandigheden geven wat ons betreft echter aanleiding om de keuze voor het forfait (ten behoeve van de Uitvoeringstoets) te heroverwegen. Dit is hieronder nader toegelicht.

#### Punt 1 – forfait voor de eerste woning in box 3

Alles overwegende, adviseren wij u het forfait te heroverwegen en uit te gaan van een vermogenswinstbelasting voor alle onroerende zaken. Het forfait voor de eerste woning in box 3 komt dan te vervallen. Dit maakt het systeem naar onze mening beter uitlegbaar en meer juridisch houdbaar. Bent u het hiermee eens? Ook de vermogenswinstbelasting voor onroerende zaken vraagt overigens nog nadere uitwerking.

Eens!

#### Toelichting

##### Verschuivingen tussen regimes

- In het internetconsultatievoorstel zijn twee verschillende systemen opgenomen voor vastgoed (een forfait voor één vakantiewoning die aan bepaalde voorwaarden voldoet en een vermogenswinstbelasting voor de overige onroerende zaken in box 3). Het is wenselijk om zo weinig mogelijk verschuivingen toe te staan tussen deze beide systemen om arbitrage te voorkomen en complexiteit voor alle partijen te beperken.
- In het internetconsultatievoorstel gaan we ervan uit dat een onroerende zaak die eenmaal onder de vermogenswinstbelasting wordt belast, niet (meer) kan overgaan naar het forfait. Omgekeerd geldt dat één onroerende zaak (vakantiewoning) op basis van het forfait wordt belast zolang deze onroerende zaak voldoet aan de voorwaarden van het forfait voor deze onroerende zaak. Verschuivingen leiden namelijk tot complexiteit in de uitvoering (zoals afrekenmomenten en taxaties) en in bepaalde gevallen tot mogelijkheden om optimaal de voordelen te behalen van de verschillende systemen. Bijvoorbeeld werkelijke kostenafrek in een periode dat veel kosten worden gemaakt en een forfait (waarin kosten zijn verdisconteerd) in perioden waarin geen of weinig kosten worden gemaakt. Dit is onwenselijk.

- De verdere uitwerking van het voorstel heeft bij ons geleid tot het voortschrijdend inzicht dat het niet toestaan van verschuivingen vermoedelijk juridisch onhoudbaar is. Het kan immers tot gevolg hebben dat twee personen die in gelijke omstandigheden verkeren (bijvoorbeeld beiden één verhuurde woning en één woning voor eigen gebruik) ongelijk behandeld worden. Bij de ene persoon kan de woning voor eigen gebruik onder het vermogenswinstregime vallen wanneer deze in het verleden verhuurd was, terwijl die woning bij de andere persoon onder het (gunstigere) forfait belast is.
- Belastingplichtigen zullen dan waarschijnlijk een bezwaarschrift indienen omdat zij worden geconfronteerd met een hogere heffing en/of een meer complexe heffing dan andere belastingplichtigen.
- De kritische reacties uit de internetconsultatie op de onmogelijkheid om te verschuiven versterken dit beeld.
- Daarom zien wij het als juridisch noodzakelijk om bij een forfait het switchen mogelijk te maken wanneer de woning (opnieuw) aan de voorwaarden voor het forfait voldoet.
- Een vermogenswinstbelasting voor alle onroerende zaken vraagt nog veel uitzoekwerk en is ook een complex systeem (dat geldt ook voor de uitvoering en de handhaafbaarheid van een vermogenswinstbelasting door de Belastingdienst). Toch denken wij op dit moment dat dit de voorkeur geniet boven twee regimes voor onroerende zaken. Indien u ervoor kiest uit te gaan van een vermogenswinstbelasting voor alle onroerende zaken, zullen wij tijdens het uitzoekwerk ook kijken naar manieren om de vermogenswinstbelasting zo eenvoudig en uitvoerbaar mogelijk te maken. **!!**

#### De gevolgen van verschuivingen tussen regimes

- Het creëren van de mogelijkheid om te verschuiven naar het forfait leidt tot meer complexiteit in de uitvoering. Bij elke verschuiving is dan sprake van een taxatie en een afrekenmoment. Bovendien voorzien wij veel vragen van belastingplichtigen. Dit kan gevolgen hebben voor het oordeel in de Uitvoeringstoets.
- Deze mogelijkheid zet daarnaast de deur open voor arbitrage tussen de twee regimes. Zo zouden belastingplichtigen kunnen verschuiven van het forfait naar het winstregime net voordat zij grote onderhoudskosten moeten maken, zodat zij die kosten kunnen aftrekken. Zij profiteren dan in feite van dubbele aftrek, omdat onderhoudskosten ook in het forfait zitten. Na het onderhoud kunnen zij dan weer terug naar het forfait.
- Ook voorzien wij arbitrage met betrekking tot de waardestijging. In het algemeen geldt: daar waar twee regimes gelden met de mogelijkheid om te wisselen, zal men van de mogelijkheid optimaal gebruik proberen te maken.
- Deze arbitrage heeft lastenrelevante budgettaire gevolgen en kan potentieel het draagvlak voor het nieuwe stelsel ondermijnen.
- Onderzocht is of er mogelijkheden zijn om deze arbitrage tegen te gaan. In de volgende beslispunten zijn enkele opties uitgewerkt (4b en 5b). Deze opties voorkomen de arbitragemogelijkheden slechts ten dele, kunnen onrechtvaardig uitpakken en maken het stelsel complexer. Dan komt de vraag op of het forfait het stelsel niet juist complexer maakt, in plaats van eenvoudiger (wat de bedoeling was).
- Het toestaan van verschuivingen en het eventueel tegengaan van misbruik leidt tot extra complexiteit. Deze optelsom van complexiteit wordt in samenhang bekeken in de uitvoeringstoets.

exact  
en  
wat  
betreft  
het  
budgettaire?  
(vrij de papier)  
→ geen  
omvang  
i den  
i den



#### Advies A-G

- In het advies over de cassatiezaak over de wet rechtsherstel box 3 concludeert de A-G de heer Wattel behoorlijk ongenuanceerd over forfaits in de vermogensrendementsheffing in het algemeen:

"Belastingheffing naar een macro berekend gemiddeld rendement leidt echter altijd – per definitie van 'gemiddelde' – tot discriminerende en privilegeïerende belastingheffing, tenzij de standaarddeviatie (de spreiding rond het gemiddelde) verwaarloosbaar zou zijn, quod non. Integendeel: de heterogeniteit van individuele beleggingsresultaten is juist zeer groot, óók binnen verschillende categorieën vermogenstitels."

(...)

"Een gemiddeldebelasting is grondrechtelijk een onbegaanbare weg wegens systemische onverenigbaarheid met het discriminatieverbod en het eigendomsgrondrecht, óók als de enorme standaarddeviatie verkleind zou kunnen worden door afzonderlijke gemiddelden per vermogenstitel te berekenen of door het jaargemiddelde te gebruiken in plaats van langjarige gemiddelden uit het verleden. Ook dan over- of onderbelast een gemiddeldebelasting nog steeds systemisch alle outlyers".

- Het is afwachten in hoeverre de HR dit advies volgt, maar zelfs wanneer de HR slechts ten dele de heer Wattel volgt, dan lijkt het introduceren van een nieuw forfait in de Wet werkelijk rendement een risicovolle weg. Ook wanneer dit forfait enigszins aan de lage kant gekozen is ten opzichte van het langjarig gemiddelde.
- In het forfait zijn financieringskosten, onderhoudskosten, waardeontwikkeling en eigen gebruik verdisconteerd. Ook als dit forfait aan de lage kant wordt gekozen, dan gaat het knellen bij mensen met (in een bepaald jaar) meer onderhoudskosten en financieringskosten dan waar het forfait in dat belastingjaar rekening mee houdt. Dit gaat om grote groepen mensen en om grote bedragen. Het forfait kan ook gaan knellen bij mensen wiens onroerende zaak in waarde daalt.
- Een deel van deze belastingplichtigen zal dan een bezwaarschrift indienen. Ook wanneer de HR in het voordeel van de staat beslist, zal dit tot veel bezwaarschriften leiden.

€ bon.

#### Budgettaire gevolgen bij hanteren vermogenswinstregime

- Onderstaande tabel toont in inschatting van de budgettaire gevolgen in miljarden euro's ten opzichte van variant 2 uit de brief bij de internetconsultatie.

	2027	2028	2029	2030	struc
Al het onroerend goed onder het vermogenswinstregime	-0,1	0	0,1	0,2	0,6



#### Bespreekpunten 2 tot en met 5

- Als u uw beslissing om twee systemen te introduceren voor vastgoed in box 3 niet wilt heroverwegen (bespreekpunt 1), komt de vraag op of, anders dan in het voorstel is opgenomen, verschuivingen van de vermogenswinstbelasting naar het forfait alsnog moeten worden toegestaan (bespreekpunt 2).
- Ongeacht uw antwoord op beslispunt 1 zijn uw antwoorden op bespreekpunten 3 t/m 5 van belang.

→ NVT.



2. Gaat u ermee akkoord om in het nieuwe stelsel wel verschuivingen van het winstregime naar het forfait toe te staan? Als dat het geval is, naar welke variant gaat uw voorkeur uit?

a. Verschuivingen toestaan, zonder beperkende maatregelen (zie de beslispunten 3a. en 4a.).

b. Verschuivingen toestaan, maar tegelijkertijd beperkende maatregelen te introduceren (zie de beslispunten 3b. en 4b.).

3. De Werkgroep heeft de aftrek van kosten in de vermogenswinstbelasting voor onroerende zaken en het daarbij relevante onderscheid tussen "onderhoudskosten" en "verbeteringskosten" nader uitgewerkt. Wij bepleiten om daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande regelingen en jurisprudentie uit de winstfeer in box 1. Om complexiteit en oneigenlijk gebruik te voorkomen vragen we akkoord om af te wijken door geen rekening te houden met afschrijvingen, afwaarderingen en voorzieningen. Zoals ook het uitgangspunt is in de versie van de internetconsultatie. In het geval u verschuivingen toe wil staan, hebben wij opties uitgewerkt die het oneigenlijke gebruik in sommige gevallen zouden kunnen beperken. Deze opties kunnen echter complex zijn en bepaalde belastingplichtigen benadelen, zie de toelichting. U kunt ten eerste voor de vermogenswinstbelasting een keuze maken uit onderstaande varianten 3a. en 3b. voor zover de aftrek van onderhoudskosten van een onroerende zaak tot een verlies leidt in het jaar van betaling. De onderhoudskosten bedragen dan meer dan de directe opbrengst van die onroerende zaak. Naar welke variant gaat uw voorkeur uit? Wij adviseren u voor variant 3a. te kiezen, vanwege de eenvoud en de juridische houdbaarheid.

a. De aftrek van onderhoudskosten niet beperken.

b. De aftrek van onderhoudskosten van een onroerende zaak wel beperken tot het bedrag van de directe opbrengst van dezelfde onroerende zaak in hetzelfde jaar.

4. U kunt voor de vermogenswinstbelasting een keuze maken uit onderstaande varianten 4a. en 4b. voor zover de verrekening van geactiveerde kosten van een onroerende zaak tot een (groter) verlies leidt in het jaar dat de onroerende zaak de vermogenswinstbelasting verlaat. De geactiveerde kosten bedragen dan meer dan de vermogensaanwas. Naar welke variant gaat uw voorkeur uit? Wij adviseren u voor variant 4a. te kiezen, omdat variant 4b leidt tot meer complexiteit en in bepaalde gevallen nadelig kan uitwerken voor belastingplichtigen. Daarnaast denken wij dat variant 4a juridisch houdbaarder is.

a. De verrekening van geactiveerde kosten niet beperken.

b. De verrekening van geactiveerde kosten wel beperken tot het bedrag van de positieve vermogensaanwas in het geval de onroerende zaak niet wordt vervreemd aan een derde.

5. Wilt u de (rente)kosten van financieringsschulden van onroerende zaken die worden belast binnen de vermogenswinstbelasting in mindering brengen op het totale resultaat in box 3 en dus niet in aanmerking nemen bij het resultaat van de vermogenswinstbelasting?

#### Toelichting beslispunten 2 t/m 5

##### Verschuivingen tussen de systemen (beslispunt 2)

- Dit is al toegelicht bij beslispunt 1. In aanvulling daarop enkele voorbeelden.
- De vraag of toch verschuivingen tussen de beide systemen moeten worden toegestaan, is aan de orde in de volgende gevallen:
  - Een vakantiewoning wordt niet meer hoofdzakelijk voor eigen gebruik gebruikt, maar (tijdelijk) verhuurd, waardoor niet meer aan de vereisten voor

een  
Regime  
VWB. vom  
vastgoed

bespreken

→ bespreken

bespreken

het forfait wordt voldaan. In een later jaar wordt de vakantiewoning weer hoofdzakelijk voor eigen gebruik gebruikt en wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van het forfait.

- o De belastingplichtige heeft meerdere woningen in box 3 en wil een andere woning voor eigen gebruik gaan gebruiken. De woning waarvoor het forfait gold, voldoet niet (meer) aan de voorwaarden en valt dan onder de vermogenswinstbelasting en de woning waarvoor de vermogenswinstbelasting gold, voldoet aan de vereisten van het forfait.
- o De belastingplichtige verkoopt de woning die onder het forfait viel en wil een andere woning, waarop tot dan toe de vermogenswinstbelasting van toepassing is voor eigen gebruik gaan gebruiken (of gebruikt deze woning al voor eigen gebruik).
- o De belastingplichtige gaat zijn eigen woning (hoofdverblijf) verhuren en gaat in een volgend kalenderjaar eerstgenoemde woning weer als eigen woning gebruiken of deze woning gaat onderdeel uitmaken van het ondernemings- of resultaatvermogen. Daardoor gaat deze onroerende zaak van box 3 over naar box 1.

#### Onderhoudskosten vs. verbeteringskosten (beslispunt 3)

- Volgens de fiscale rechtspraak is sprake van "onderhoud" als de werkzaamheden naar hun aard dienen om de onroerende zaak – in vergelijking met de toestand waarin deze zich bij stichting of na latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen. Denk bijvoorbeeld aan kosten van herstel of vernieuwing van onderdelen van gebouwen die versleten zijn. Dit geldt ook als de kosten van omvangrijke aard zijn. Onderhoud is alleen mogelijk aan iets wat al aanwezig is aan de onroerende zaak.
- Volgens de fiscale rechtspraak is sprake van "verbetering" als de werkzaamheden dienen om aan de onroerende zaak een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.
- De praktijkhandreiking die nu wordt gebruikt bij het bepalen van de jaarwinst in verband met exploitatie onroerend goed is complex en kan leiden tot een toename van geschillen over de etikettering van de kosten. De Werkgroep heeft daarom overwogen om een duidelijker en eenvoudiger regeling voor het etiketteren van kosten als "onderhoudskosten" in het winstregime van box 3 voor te stellen. Dit vindt de Werkgroep onwenselijk omdat de winstregimes en de jurisprudentie ten aanzien van kosten van "onderhoud" en "verbetering" tussen box 1 en box 3 dan van elkaar gaan afwijken.
- Bovendien is de verwachting dat de uitvoering (belastingplichtigen en Belastingdienst) goed uit de voeten kan met de hiervoor geldende praktijkhandreiking en hulpmiddelen van externe partijen. De nieuwe doelgroep particulieren die met dit winstregime te maken krijgt, zal met behulp van gerichte communicatie geholpen worden bij het te maken onderscheid tussen "onderhoudskosten" en "verbeteringskosten" en de wijze van verwerking daarvan in de aangifte inkomstenbelasting. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat hierover onzekerheid ontstaat bij belastingplichtigen en wordt het risico op onjuiste aangiften zo veel mogelijk verminderd.
- Het uitsluiten van afschrijvingen, afwaarderingen en voorzieningen vindt plaats vanwege de eenvoud. Daarmee voorkomen we dat we het

Wat betekent  
→ dit  
voor de  
uitvoering?  
kan de  
BD dit

!!  
0.0

aan ???  
!!!



belastingstelsel complex maken voor zowel de belastingplichtigen als de Belastingdienst.

- Door afschrijving komen gemaakte investeringen gespreid ten laste van de winst. Zonder afschrijvingsbeperking mogelijk ook in jaren waarin zich geen waardedaling voordoet. Daarnaast kan sprake zijn van waardedalingen (waardoor afschrijvingspotentieel ontstaat) terwijl er geen daadwerkelijke kosten worden gemaakt (er ontstaat achterstallig onderhoud). Dat past niet bij het karakter van box 3 waarin ook nieuwe investeringen deze afschrijvingsmogelijkheid niet hebben. Bovendien vereist het een uitgebreide administratie, hetgeen niet wenselijk is.

#### Kostenaftrek en onderscheid onderhoud en verbetering (beslispunten 4 t/m 5)

- Als u bij beslispunt 2, ervoor kiest om verschuivingen van een onroerende zaak toe te staan, zijn ook de keuzes in de beslispunten 3. en 4. van belang, namelijk:
  - a. Hoe om te gaan met de situatie dat het bedrag van de aftrek van onderhoudskosten van een onroerende zaak meer bedraagt dan de directe opbrengst van die onroerende zaak en daarmee tot een verlies leidt in het jaar van betaling. Deze beslissing is van invloed op het voordeel dat met een verschuiving behaald kan worden (zie beslispunt 3.).
  - b. De keuze voor de situatie dat een onroerende zaak de vermogenswinstbelasting verlaat en door verrekening van geactiveerde kosten (in combinatie met beperkte of negatieve waardeestijging) een negatieve vermogensaanwas ontstaat of groter wordt (negatieve vermogensaanwas corrigeren of niet corrigeren, beslispunt 4).
- De aftrek van onderhoudskosten kan een verlies tot gevolg hebben in het jaar van betaling. De vraag komt op of dit wenselijk is, met name als dit leidt tot calculerend gedrag. Door tijdelijk de woning te verhuren en (hoge) kosten voor onderhoud te maken kan een aftrekpost ontstaan waarmee in het forfaitaire systeem ook al op forfaitaire wijze rekening wordt gehouden.
- Het verlies treedt echter alleen op wanneer de woning onvoldoende in waarde is gestegen. Naast de hoogte van de onderhoudskosten, is de vraag of er verlies is gemaakt dus vooral afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- In veel gevallen zal er voldoende waardeestijging en direct rendement zijn om de onderhoudskosten af te trekken, en doet deze maatregel niets.
- Belastingplichtigen kunnen bijvoorbeeld hun vakantiewoning tijdelijk gaan verhuren om binnen de vermogenswinstbelasting de werkelijke onderhoudskosten van deze vakantiewoning in aftrek te brengen. Wanneer zij het vermogenswinstregime weer verlaten omdat zij de woning weer zelf gaan gebruiken, vindt een afrekening plaats over de vermogenswinst.
- Door de aftrek van kosten die niet leiden tot een evenredige toename van de waarde van de onroerende zaak kan de deur worden opengezet naar meer tijdelijke wisselingen tussen de regimes, namelijk ingeval de eigen woning of de tweede eigen woning, waarop forfaits van toepassing zijn, aan een onderhoudsbeurt toe zijn (vernieuwing van het dak, het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer). Een ruimhartige regeling voor etikettering van kosten als onderhoudskosten versterkt dit effect. Dit zal leiden tot calculerend gedrag. Dit is vanuit uitvoeringsoptiek onwenselijk vanwege de hiervoor genoemde complexiteit en eveneens omdat dit kan leiden tot een toename van verliesbeschikkingen en carry back en carry forward.



- We willen verschuivingen van een onroerende zaak van de vermogenswinstbelasting naar het forfait zo veel mogelijk voorkomen. Optie 3b regelt dat belastingplichtigen onderhoudskosten die de jaarlijkse directe opbrengst (huur en eigen gebruik) te boven gaan, moeten activeren. De geactiveerde "onderhoudskosten" en de "verbeteringskosten" worden wel in aanmerking genomen, maar pas en slechts als de belastingplichtige bij het verlaten van de vermogenswinstbelasting de onroerende zaak aan een derde verkoopt en de onroerende zaak zijn vermogen verlaat.
- Onderhoudskosten hebben het karakter infrequent op te treden voor een groot bedrag. Het ligt daarom bij keuze voor 3b voor de hand dat belastingplichtigen die groter onderhoud plegen een deel niet direct kunnen aftrekken. Dat kan onrechtvaardig uitpakken voor belastingplichtigen die niet pogen te arbitreren tussen de regimes.
- Tegelijkertijd zullen, ook bij keuze voor 3b, vermoedelijk alsnog de meeste belastingplichtigen uiteindelijk deze onderhoudskosten kunnen aftrekken.
- Twee keuzes zijn voorgelegd (varianten 3a. en 3b.) ingeval sprake is van een verlies als gevolg van de aftrek van onderhoudskosten. Daarvan is sprake als het bedrag van de onderhoudskosten van een onroerende zaak in een jaar hoger is dan het bedrag van de opbrengst (huur, pacht en eigen gebruik) van die onroerende zaak.
  - a. De keuze voor variant 3a. heeft tot gevolg dat onderhoudskosten – eventueel gemaakt in het zicht van het verlaten van de vermogenswinstbelasting – wel kunnen leiden tot een verlies binnen box 3. Dit verlies is verrekenbaar met alle positieve opbrengsten in box 3.
  - b. De keuze voor variant 3b. heeft tot gevolg dat onderhoudskosten niet kunnen leiden tot een verlies binnen de vermogenswinstbelasting. De kosten worden geactiveerd en kunnen pas worden verrekend met de vermogensaanwas bij het verlaten van de vermogenswinstbelasting bij vervreemding aan een derde. Dan vindt er zonder discussie over de inhoud en de aard van de kosten een omvangstoets plaats, ter hoogte van de opbrengst in dat jaar.
- De varianten 3a. en 3b. zien op de vraag wat in enig jaar het box 3-rendement op de onroerende zaak is. Als in enig jaar als gevolg van groot onderhoud het rendement zwaar negatief is, zal men dit negatieve rendement willen verrekenen (variant 3a.). Nader moet worden uitgezocht of een beperking op dit punt (zoals bij variant 3b.) uiteindelijk in strijd is met het EVRM en of in dit soort situaties de uitvoering wederom veel bezwaren en procedures te wachten staat waarbij de uitkomst een aantal jaren onzekerheid zal geven. De Werkgroep vraagt zich dan ook af of het juridisch houdbaar is om de kosten te beperken tot de inkomsten zoals in variant 3b. Dit moet nader worden onderzocht.
- Variant 3b. ziet op het voorkomen van oneigenlijk gebruik van wisselingen van regimes in het hybride stelsel en om de daarmee samenhangende complexiteit te verminderen. Met deze variant 3b. worden ongewenste positieve effecten van wisselingen tussen regimes in sommige gevallen enigszins weggenomen zodat mogelijk wisselingen minder zullen plaatsvinden.
- Alle omvangrijke onderhoudskosten (die naar de huidige jurisprudentie dienen te worden geactiveerd en niet in één keer ten laste van de winst kunnen worden gebracht) worden door de aftrekbeperking in variant 3b. geraakt.
- Variant 3b. leidt ertoe dat de belastingplichtige zijn kosten (deels) moet activeren. Hij zal als administratieplichtige zijn kosten moeten bijhouden en

mogelijk deels activeren. Bij verkoop van de onroerende zaak kan de Belastingdienst bij de beoordeling van de berekening van de vermogenswinst, waarbij de geactiveerde kosten worden meegenomen, deze gegevens bij de belastingplichtige opvragen. Nader onderzoek vindt plaats of de beoordeling jaarlijks bij de aangifte moet worden gedaan of (bij geactiveerde kosten) op het moment van winstbepaling. Dit is van belang om te bepalen of jaarlijks toezicht op de geactiveerde kosten nodig is, of pas op moment van verkoop.

- Twee keuzes zijn voorgelegd (variant 4a. en variant 4b.) ingeval sprake is van een negatieve vermogensaanwas als gevolg van de aftrek van geactiveerde (verbeterings)kosten. Daarvan is sprake als het bedrag van deze kosten van een onroerende zaak in een jaar hoger is dan het bedrag van de vermogensaanwas van die onroerende zaak (het verschil tussen de waarde in het economische verkeer bij het verlaten van de vermogenswinstbelasting en de waarde in het economische verkeer bij binnenkomst in de vermogenswinstbelasting).
  - a. De keuze voor variant 4a. heeft tot gevolg dat de negatieve vermogensaanwas niet wordt gecorrigeerd voor de geactiveerde kosten.
  - b. De keuze voor variant 4b. heeft tot gevolg dat de negatieve vermogensaanwas wel wordt gecorrigeerd voor de geactiveerde kosten als de onroerende zaak niet aan een derde wordt vervreemd.
- De vraag of kosten aftrekbaar zijn, wordt zo voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- Verbeteringskosten gaan vaak gepaard met een hogere huuropbrengst. De hogere huur en de hogere waarde zijn in feite twee zijden van dezelfde medaille. Dergelijke hoge kosten worden niet gemaakt om de huur in één jaar te garanderen maar hebben betrekking op de inkomsten van een lange periode in de toekomst. Daarom geen aftrek ineens. Maar door het niet mogen afschrijven, komen de kosten ook niet geleidelijk ten laste van de jaarwinst in de toekomst.
- Door de voorstellen zoals deze in de beslispunten 3b. en 4b. zijn opgenomen, wordt het fiscale belang van het onderscheid tussen "onderhoudskosten" en "verbeteringskosten" in sommige gevallen enigszins teruggebracht. Slechts in sommige gevallen, omdat bij voldoende waardeinstijging en direct rendement alsnog alle kosten aftrekbaar zijn.
- Daar tegenover staat dat nieuwe complexiteit en mogelijk minder rechtvaardige situaties geïntroduceerd. Immers kunnen ook belastingplichtigen die niet pogen te arbitreren geraakt worden door deze aftrekbeperking.
- Bij het verlaten van de vermogenswinstbelasting naar het forfait is er geen mogelijkheid meer om deze geactiveerde kosten "ergens" mee te verrekenen omdat dan geen heffing meer plaatsvindt over vermogenswinst/aanwas. Dit doet zich alleen voor wanneer men naar het forfait overgaat en dat is een vrijwillige keuze.
- In verband met het toezicht zullen we een staffel moeten inrichten. Als het aantal staffels erg groot wordt, komt de vraag op of dat technisch haalbaar is.

#### Rekenvoorbeeld

Hieronder staat een voorbeeld ter verduidelijking.

A koopt begin 2027 een vakantiewoning die A in 2027 verhuurt. De huurder verlaat deze vakantiewoning eind 2027. Begin 2028 gaat A deze vakantiewoning voor eigen gebruik gebruiken.



- WEV begin 2027: € 500.000 (€ 530.000 minus € 30.000 wegens geschat achterstallig onderhoud);
- financieringskosten:  $4\% \times € 300.000 = € 12.000$ ;
- huuropbrengst in 2027: € 30.000;
- vervanging dakpannen in 2027: € 8.000;
- schilderwerk: € 11.000;
- overige onderhoudskosten: € 20.000;
- plaatsen zonnepanelen in 2027: € 6.000;
- WEV begin 2028: € 500.000 (in dit voorbeeld is ervan uitgegaan dat de waarde van vastgoed inmiddels door marktomstandigheden is gedaald).

#### *Uitwerking*

In 2027 wordt deze vakantiewoning belast onder de vermogenswinstbelasting. In 2027 zijn de totale onderhoudskosten voor deze vakantiewoning € 39.000 (€ 8.000 + € 11.000 + € 20.000). Verrekening van deze onderhoudskosten met de huuropbrengst zou leiden tot een verlies van € 9.000. Volgens variant 4b. is de aftrek van onderhoudskosten van een onroerende zaak beperkt tot het bedrag van de (directe) opbrengst van dezelfde onroerende zaak in hetzelfde jaar (€ 30.000). Het restant van de kostenaftrek (€ 9.000) moet volgens variant 3b. worden geactiveerd en mag worden verrekend bij het verlaten van de vermogenswinstbelasting bij vervreemding aan een derde. Als daarvan geen sprake is, zoals in dit voorbeeld, worden volgens variant 5b. de geactiveerde kosten niet verrekend als dit leidt tot een (grotere) negatieve vermogensaanwas. De (rente)kosten van financieringsschulden van de vakantiewoning (€ 12.000) worden in mindering gebracht op het resultaat in box 3 en wordt niet in aanmerking genomen bij het resultaat van de vermogenswinstbelasting.

<b>Resultaat 2027 (vermogenswinstbelasting) bij toepassing variant 4b.:</b>		
huuropbrengst		30.000
af: dakpannen (onderhoud)	8.000	
af: schilderwerk (onderhoud)	11.000	
af: overige onderhoudskosten	20.000	
		39.000
Resultaat		-9.000
Correctie (9.000 activeren)		0

<b>Resultaat 2028 (vermogenswinstbelasting) bij toepassing varianten 4b. en 5b.:</b>		
WEV begin 2028		500.000
af: zonnepanelen (verbetering)	6.000	
af: geactiveerde onderhoudskosten (restant)	9.000	

af: WEV begin 2027	<u>500.000</u>	
		<u>515.000</u>
Resultaat		-15.000
Correctie (9.000 + 6.000)		<u>15.000</u>
Gecorrigeerd resultaat		<u>0</u>

### Bespreekpunt 3 - Uitkomsten internetconsultatie en opstellen consultatieverslag

Na het sluiten van een internetconsultatie wordt een consultatieverslag opgesteld. Wij vragen om uw akkoord om het formele consultatieverslag op te stellen nadat de wetgeving is afgerond.

#### Toelichting bespreekpunt 3

- De internetconsultatie Wet werkelijk rendement box 3 is op vrijdag 20 oktober gesloten. Er zijn in totaal 1.737 reacties binnengekomen. Onder aan deze toelichting treft u een korte terugkoppeling per vraag uit de internetconsultatie terug.
- Op www.internetconsultatie.nl wordt, na de besluitvorming over het wetsvoorstel in de ministerraad een verslag geplaatst waarin op hoofdpijnen de resultaten van de internetconsultatie zijn aangegeven. Ook worden de naar aanleiding van die resultaten aangebrachte belangrijkste veranderingen in het voorstel of de toelichting omschreven.
- Het consultatieverslag moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken worden gepubliceerd nadat de ministerraad het voorstel van wet heeft behandeld.
- Op dit moment moet alle capaciteit ingezet worden om de wetgeving voor het nieuwe stelsel op basis van werkelijk rendement tijdig af te kunnen ronden.
- Wij betrekken daarbij uiteraard de input van de internetconsultatie, maar het opstellen van een formeel consultatieverslag kost extra tijd. Deze tijd besteden wij graag aan het verder uitwerken van de openstaande punten en het schrijven van wetgeving.

#### Korte terugkoppeling per vraag internetconsultatie

- Deze terugkoppeling ziet voornamelijk op de reacties van individuele burgers. De schriftelijke input van belangenorganisaties is de laatste paar dagen van de consultatie binnengekomen en vraagt wat meer tijd om te verwerken. Mocht het ons verstandig lijken op basis van alle input iets aan te passen, dan ontvangt u daarover in latere nota's beslispunten.
- Bij informatiepunt 1 treft u wel een terugkoppeling van de gesprekken die plaats hebben gevonden met belangenorganisaties.
  1. Algemeen
    - Wat vindt u van het voorstel in algemene zin?
      - Het belasten van werkelijk rendement wordt als rechtvaardiger ervaren dan het huidige forfaitaire regime.
      - Daartegenover staat dat het nieuwe stelsel door respondenten als erg complex wordt ervaren, mede door de verschillende uitzonderingen. Voor de gemiddelde burger is het moeilijk te begrijpen.



- o Veel respondenten vragen om rekening te houden met inflatie bij het berekenen van het (reële) rendement.
  - o Sommige respondenten sluiten zich aan bij het standpunt van de VEB: namelijk een volledige vermogenswinstbelasting. Een aantal respondenten pleit voor een vermogensbelasting (zoals bijvoorbeeld in Zwitserland), vanwege de eenvoud die lasten voor uitvoerders beperkt. Men vraagt zich af of het niet eenvoudiger moet in plaats van complexer.
2. Beleidsmatige afwegingen
- o Een aantal respondenten merkt op dat de keuze voor een vermogensaanasbelasting een procyclische werking kan hebben op de belastinginkomsten.
  - o Respondenten wijzen erop dat het forfait voor de eerste woning in box 3 bij sommigen kan leiden tot een lagere belastingdruk dan bij anderen, afhankelijk van de keuze voor financiering met vreemd vermogen of eigen middelen.
  - o Een aantal respondenten geeft aan dat het onduidelijk is wat de definitie is van een familiebedrijf.
  - o Veel respondenten zijn tegen uitzondering van enkele aangewezen vermogensbestanddelen en zien hiervoor geen noodzaak. Zij vinden dat dit het stelsel onnodig complexer maakt.
  - o Respondenten reageren negatief op het idee om weer voor forfaits te kiezen en stellen dat dit tot een hoop discussie kan gaan leiden.
3. Gedragseffecten
- a. Welke gedragseffecten verwacht u als gevolg van de hybride aard van het stelsel, met name met betrekking tot de uitzondering van vermogensaanas op vastgoed, aandelen van familiebedrijven en startups?
- b. In welke mate denkt u dat het stelsel mogelijkheden biedt voor belastingarbitrage, zowel binnen het hybride stelsel als in relatie tot box 2? Hoe verschilt dit volgens u van het huidige (overbruggings)stelsel?
- o Er zijn veel reacties waarbij het voorstel niet geheel lijkt te worden begrepen. Zo lijken verschillende mensen te denken dat de eigen woning in box 3 valt, dat voor vastgoed een vermogensaanasbelasting geldt of dat spaargeld nadelig wordt behandeld ten opzichte van andere vermogenscategorieën.
  - o Een reactie die dan ook meerdere malen terugkomt is dat het voorstel complex is en zal leiden tot fouten door belastingplichtigen.
  - o Als gedragseffecten worden veelal bekende effecten genoemd: risico op lock-in bij vermogenswinst. Het zal aantrekkelijker zijn om in vermogen onder de vermogenswinstbelasting te beleggen. Een aantal keer wordt het vermoeden uitgesproken dat met name mensen met (zeer) hoge vermogens hier mogelijkheden toe zullen hebben.
  - o Daarnaast wordt een aantal keer genoemd dat het forfait voor de eerste woning in box 3 voor eigen gebruik een onwenselijke prikkel kan zijn tot leegstand.
4. Valutaresultaten behaald met banktegoeden
- o De voor- en tegenstanders van het voorstel - om vanuit praktisch oogpunt valutaresultaten van banktegoeden die worden aangehouden in vreemde valuta buiten beschouwing te laten en enkel de ontvangen rente te belasten - zijn ongeveer in evenwicht.