



Fiscale blik op 2026

Box 3 en overige maatregelen voor jouw hypotheekadvies



Box 3: waarom dit dossier nog niet af is...

Kerstarrest 24 december 2021

Het Kerstarrest en de herstelwetgeving hebben het stelsel fundamenteel onder druk gezet.

Overgangsstelsel (overbruggingswetgeving)

Het overgangsstelsel geldt nog tot en met 2027 als formeel uitgangspunt voor de heffing.

Door D-arresten HR in 2024: Wetsvoorstel 2028

Het wetsvoorstel voor 2028 is aangenomen, maar staat alweer ter discussie.

Verbeteringen

Het kabinet onderzoekt verbeteringen, waaronder achterwaartse verliesverrekening en wijzigingen in de vermogenswinstbelasting.

📌 Het stelsel voor 2028 lijkt eerder een tussenstap dan een eindmodel.

Overgangsstelsel 2023 t/m 2027: waar werken we nu mee?

Systematiek

- Forfaitaire rendementen per vermogenscategorie:
 - ✓ banktegoeden (1,28%),
 - ✓ overige bezittingen (6% def.)
 - ✓ schulden (2,7%)
- Tegenbewijs relevant als werkelijk rendement lager is

Praktijk

Een cliënt met vooral **spaargeld** zal vaak weinig belang hebben bij tegenbewijs.

Een cliënt met **beleggingen** mogelijk wel, afhankelijk van de werkelijke rendementsberekening.

Een cliënt met **tweede woning** in box 3 is vrijwel kansloos in de tegenbewijsregeling



Hoe zit het met ouder-kind leningen op papier?

Tegenbewijsregeling in de praktijk

Wanneer relevant?

Alleen als het werkelijke rendement lager is dan het forfaitaire rendement.

Waardemutaties

Waardestijgingen én waardedalingen tellen mee bij de berekening van het werkelijke rendement.

Onderbouwing vereist

De regeling vraagt voorafgaande berekening en gedegen onderbouwing.

Niet altijd gunstig

Tegenbewijs is niet per definitie voordelig. Altijd eerst doorrekenen.

📌 De vraag is niet óf tegenbewijs mogelijk is, maar of tegenbewijs gunstiger uitpakt.

Samenstelling werkelijk rendement



Inkomsten

Ontvangen rente, dividend en huurinkomsten tellen mee als onderdeel van het werkelijke rendement.



Waardemutaties

Zowel waarde stijgingen als waarde dalingen worden meegenomen. Bij vastgoed werkt de WOZ-ontwikkeling zwaar door.



Eigen gebruik (vanaf 2026)

Vanaf 2026 moet ook het voordeel wegens eigen gebruik van vastgoed worden meegenomen in de berekening.



Voorbeeld: Een tweede woning zónder huurinkomsten kan toch een hoog werkelijk rendement hebben door waarde stijging.

Voorbeeld overbruggingswetgeving versus tegenbewijsregeling

De casus

Een belastingplichtige heeft:

1. Beleggingsrekening box 3

Waarde 1-1-2026: € 300.000

Waarde 31-12-2026: € 303.000

Dividend: € 2.000

2. Tweede woning box 3

WOZ 1-1-2026: € 400.000

WOZ 31-12-2026: € 436.000

Huur: € 0 (eigen gebruik)



Berekening overbruggingswet (o.b.v. forfaitair rendement)

Vermogenspositie

Beleggingen	€ 300.000
Tweede woning	€ 400.000
Totaal vermogen	€ 700.000

Berekening

Heffingsvrij vermogen	€ 59.357
Grondslag (€ 700.000 – € 59.357)	€ 640.643
Forfaitair rendement (6,0%)	€ 38.438
Box-3 belasting (36%)	€ 13.838

Uitkomst

Box-3 belasting bij forfaitaire berekening:

≈ € 13.838

Dit is het uitgangspunt.

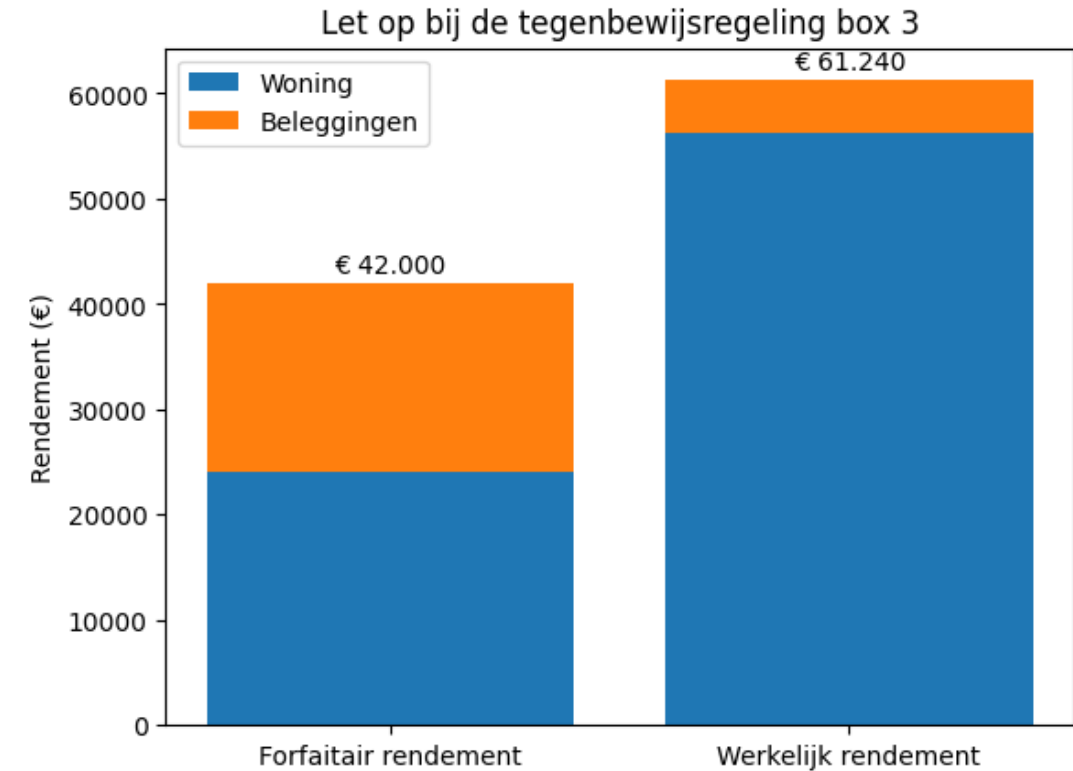
Tegenbewijsregeling (werkelijk rendement)

Werkelijk rendement

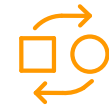
Koersstijging beleggingen	€ 3.000
Dividend beleggingen	<u>€ 2.000</u>
Rendement beleggingen	€ 5.000
WOZ-stijging tweede woning	<u>€ 36.000</u>
	€ 41.000
Voordeel eigen gebruik (5,06%xWOZ)	<u>€ 20.240</u>
Totaal rendement	€ 61.240
Box-3 belasting (36%)	€ 22.046

Vergelijking

Forfaitair	Tegenbewijs
€ 13.838	€ 22.046



Wet werkelijk rendement box 3 vanaf 2028



Van forfait naar werkelijk rendement

De heffing verschuift van forfaitair rendement naar het daadwerkelijk behaalde rendement.



Bepalende factoren

Rente, dividend, huur én waardeontwikkeling worden fiscaal bepalend.



Vermogensaanwasbelasting en vermogenswinstbelasting

Directe en indirecte belastingheffing.



Heffingsvrij resultaat € 1.800, tarief 36%, verliezen voorwaarts verrekenbaar (drempel € 500).

Aftrek kosten beheer, onderhoud en rente op schulden in box 3.

Combinatie van twee methodes

Vermogensaanwasbelasting

Geldt voor liquide en eenvoudig waardeerbare bezittingen, zoals beleggingen en banktegoeden.

Je wordt jaarlijks belast over het direct gerealiseerde én ongerealiseerde rendement.

1. Rente, dividend en huur worden direct belast.
2. Waardestijgingen (bijvoorbeeld van aandelen) worden ook jaarlijks belast, ook zonder verkoop.

Vermogenswinstbelasting

Geldt voor minder liquide bezittingen, zoals onroerend goed en aandelen in familiebedrijven.

Deze worden alleen belast bij **realisatie**, dus bij verkoop.

1. Jaarlijkse waardestijgingen worden niet direct belast.
2. De belasting pas volgt bij verkoop, over de totale gerealiseerde winst.



Voorbeeld: beleggingsportefeuille zonder verkoop (2028)

Portefeuillegegevens

Portefeuillewaarde	€ 600.000
Koersstijging (8%)	€ 48.000
Dividend (1%)	€ 6.000
Totaal werkelijk rendement	€ 54.000
Belasting (ca. 36%)	€ 19.440

Kernboodschap

- Ook zonder verkoop van aandelen kan een aanzienlijke belastingclaim ontstaan.
- De koersstijging is ongerealiseerd, maar de belasting is wél verschuldigd.
- Dit raakt direct de **liquiditeitspositie** van de cliënt.

De drie verhuurscenario's

Geheel jaar verhuurd ($\geq 90\%$)

Minimaal 328 dagen verhuurd (329 bij schrikkeljaar). Alle huurinkomsten worden opgeteld; jaarlijkse onderhoudskosten zijn aftrekbaar. Verbeteringskosten worden verrekend bij verkoop.

Geheel jaar niet verhuurd

Eigenaar gebruikt de zaak zelf. Belast met **3,35%** over de WOZ-waarde. Onderhoudskosten zijn niet afzonderlijk aftrekbaar, deze zijn al verdisconteerd in het percentage.

Gemengd gebruik ($< 90\%$ verhuurd)

Vergelijking tussen huurinkomsten minus onderhoudskosten én de vastgoedbelasting. Het **hoogste bedrag** wordt belast. Verbeteringskosten worden verrekend bij verkoop.



Verliesverrekening: alleen voorwaarts

Negatief resultaat

Een negatief box-3-resultaat wordt doorgeschoven naar latere jaren.

Geen terugwenteling

Het huidige wetsvoorstel kent **geen** achterwaartse verliesverrekening.

Toekomstige verrekening

Verlies kan toekomstige positieve box-3-resultaten verlagen, maar niet eerdere jaren corrigeren.

Rekenvoorbeeld

2028 – verlies	€ 9.000
2029 – positief rendement	€ 14.000
Belastbaar 2029 na verrekening	€ 5.500 (drempel € 500)

Het verlies uit 2028 verlaagt het belastbare bedrag in 2029 (maar kan niet worden teruggewenteld naar eerdere jaren).



Waarom wringt dit in de praktijk?

- 1 — 2027 – Goed jaar
Positief box-3-resultaat van € 20.000. Belasting is betaald.
- 2 — 2028 – Slecht jaar
Negatief resultaat van € 15.000. Verlies kan niet terug naar 2027.
- 3 — Latere jaren
Compensatie verschuift pas naar toekomstige positieve resultaten.

📄 Eerst belasting betalen over een goed jaar en pas later compensatie krijgen bij een slecht jaar.

Is het wetsvoorstel al definitief?

Nee, nog niet volledig.

Het kabinet zet invoering per 2028 door, maar onderzoekt tegelijkertijd verbeteringen aan het stelsel.

Wat staat nog open?

- Expliciet onderzocht: mogelijkheid van achterwaartse verliesverrekening
- Verdere systeemkeuzes zijn nog niet uitgekristalliseerd
- Mogelijke aanpassingen kunnen meelopen in het Belastingplan 2027





Aandachtspunten voor jou als adviseur

Tot en met 2027

De tegenbewijsregeling is een actueel instrument, maar alleen na voorafgaande berekening. Tegenbewijs is geen automatisme.

Vanaf 2028

Box 3 verschuift naar werkelijk rendement. Jaarlijkse waardemutaties worden fiscaal relevant, ook zonder verkoop.

Wetsvoorstel is in beweging

Het stelsel is nog niet uitontwikkeld. Verliesverrekening en systeemkeuzes kunnen nog wijzigen via het Belastingplan 2027.

Waar zit voor jou het grootste adviesrisico?

1

Tegenbewijs verkeerd inschatten

Aannemen dat tegenbewijs altijd gunstig uitpakt zonder voorafgaande berekening.

2

Liquiditeitsdruk onderschatten

Onvoldoende rekening houden met belasting over ongerealiseerde waardemutaties.

3

Waardemutaties onvoldoende meenemen

WOZ-stijgingen en koerswinsten niet tijdig in de advisering betrekken.

4

Te laat anticiperen op nieuwe wetgeving

Wachten tot 2028 in plaats van nu al de vermogensstructuur te evalueren.



Overdrachtsbelasting: verlaging voor box 3 woning

Situatie 2025

Algemeen tarief voor niet-eigenwoningen: **10,4%** voor tweede woningen, beleggingspanden en vakantiewoningen.

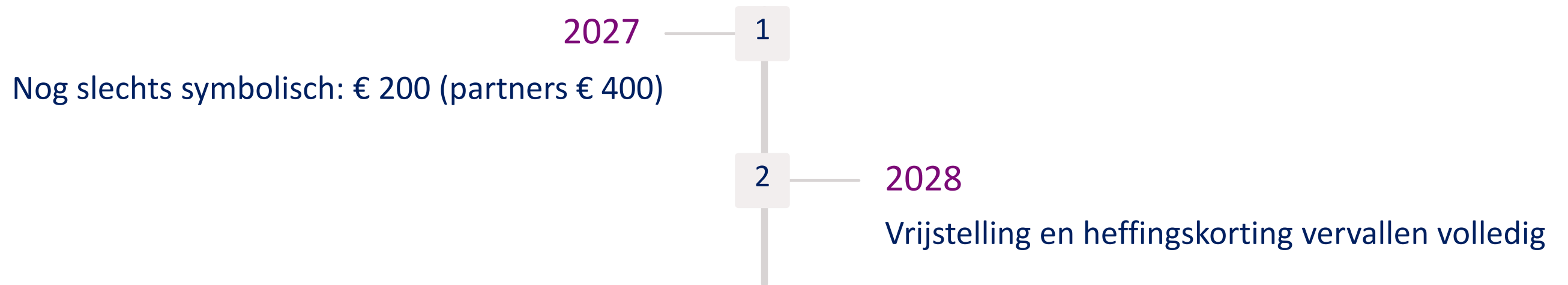
Wijziging per 1 januari 2026

Het tarief daalt naar **8%**. Een significante besparing voor investeerders in vastgoed.





Groen beleggen: einde van voordeel (in 2026 € 26.715)



Klant met € 100.000 in groenfonds krijgt vanaf 2028 extra belastingdruk van meer dan € 1.000 per jaar.

Alternatieven: schuldpositie eigen woning, BV-structuur overwegen.

Estate Planning: belangrijke wijzigingen

Schenken binnen 180 dagen

Bij schenkingen binnen 180 dagen vóór overlijden is voortaan **alleen** aangifte erfbelasting vereist, geen aparte schenkingsaangifte meer.

DNA-bewijs en erfrecht

Biologische kinderen worden via DNA-bewijs gelijkgesteld aan erkende kinderen.

Dit heeft directe gevolgen voor de verdeling van nalatenschappen.



Toeslagen: wijzigingen per 2027

Samengesteld gezin

Het criterium voor samengesteld gezin wijzigt per 2027: minder snel toeslagenpartner.

Huurtoeslag

De huurtoeslaggrens krijgt een andere toepassing: **inkomen en draagkracht** spelen voortaan een grotere rol.

Kindgebonden budget

Extra aandacht voor het kindgebonden budget bij gezinnen. Wordt optimaal gebruik gemaakt van deze regeling?



2031: Vervallen hypotheekrenteaf trek

Bij honderdduizenden hypotheeken vervalt de renteaftrek in 2031.

Door aflopen juridische en economische looptijden, gecombineerd met een lager inkomen bij pensionering mogelijk (her)financieringsproblemen.

Extra risicogroep

Ondernemers zonder feitelijke pensioenopbouw lopen een verhoogd risico. Proactief advies is nu al noodzakelijk.

Kortere aftrekperiode (<10 jaar)

Bij wijziging of oversluiten geldt nu al een lagere LTI wanneer de resterende aftrekperiode korter is dan 10 jaar.

Elektrische auto's

- 1** — **2026**
Bijtelling 18% (tot € 30.000)
MRB van 25% naar 70% (t/m 2028)
Youngtimerregeling van 15 naar 16 jaar
- 2** — **2027**
Bijtelling 20%
Pseudo-eindheffing 12% niet-elektrisch
Youngtimerregeling naar 25 jaar
- 3** — **2028**
Bijtelling 22%
- 4** — **2029**
MRB naar 75%
- 5** — **2030**
MRB naar 100%



Salderingsregeling zonnepanelen: afschaffing per 2027

Wat verandert er?

- Teruglevering van stroom kost vanaf 2027 geld in plaats van teruglever-vergoeding.

Doel maatregelen:

- Stimuleren van direct verbruik van eigen opgewekte energie.

Nieuwbouwproblematiek elektriciteit

- Problemen met aanleg elektriciteit (vergunnings-procedures)
- Diverse projecten draaien op dieselaggregaten.



Samenvatting: fiscale actiepunten 2026



Vastgoed

Overdrachtsbelasting daalt naar 8%: kans voor investeerders.



Hypotheek 2031

Renteaftrek vervalt: anticipeer op (her)financiering en pensioen.



Zonnepanelen

Saldering stopt in 2027: focus op direct eigen verbruik.



Groen beleggen

Voordeel vervalt volledig in 2028: heroverweeg portefeuille.



Elektrisch rijden

Bijtelling en MRB stijgen stapsgewijs: pas wagenbeleid aan.



Estate planning

Nieuwe regels voor schenkingen en biologische kinderen.



Fiscale blik op 2026

Fijn dat je erbij was!

