

AH 991

2026Z01140

Antwoord van staatssecretaris Heinen (Financiën) (ontvangen 29 januari 2026)

Vraag 1

Klopt het dat u voornemens bent om vastgoed uit zonderen van de vermogensaanwasbelasting in box 3 door hiervoor een vermogenswinstbelasting te hanteren?

Antwoord 1

Ja. Met het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 wordt voorgesteld om met ingang van 1 januari 2028 het werkelijke rendement te belasten in box 3. De belasting wordt als hoofdregel vormgegeven als een vermogensaanwasbelasting. Voor onroerende zaken en aandelen in of winstbewijzen van startende ondernemingen geldt als uitzondering op de hoofdregel een vermogenswinstbelasting.

Vraag 2

Klopt het dat u in het toetsingskader fiscale regelingen aangeeft dat deze uitzondering voor vastgoed “in de eerste jaren kan oplopen tot één miljard euro per jaar” maar niet aangeeft wat de totale budgettaire derving is?

Vraag 3

Klopt het dat u in hetzelfde toetsingskader fiscale regelingen wél aangeeft wat de totale budgettaire derving is bij de uitzondering voor startups? Waarom heeft u hier wel het totale bedrag genoemd en bij de uitzondering voor vastgoed niet?

Antwoord 2 en 3

Dat klopt. Ten behoeve van het toetsingskader fiscale regelingen is een eerste indicatie gegeven voor de kosten van een vermogenswinstbelasting voor onroerende zaken, ten opzichte van een volledige vermogensaanwasbelasting. Recent is een gedetailleerde raming gemaakt, zie onderstaande tabel. De raming voor de budgettaire derving van een vermogenswinstbelasting op aandelen in of winstbewijzen van startende ondernemingen staat in het toetsingskader.

Tabel 1 Budgettaire gevolgen van een vermogensaanwasbelasting voor vastgoed afgezet tegen het voorgesteld hybride stelsel in miljoenen euro's in prijspeil 2026.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Struc (2060)
VAB voor vastgoed	3538	3225	2925	2721	2506	2335	2176	2065	1925	533

Vraag 4

Klopt het dat de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA eerder in het verslag over het wetsvoorstel werkelijk rendement box 3 hebben gevraagd wat de budgettaire gevolgen zijn van deze uitzondering voor vastgoed en dat daarop uw antwoord was dat deze uitzondering voor vastgoed de komende tien jaar zo'n 23 miljard euro gaat kosten aan budgettaire derving?

Antwoord 4

In de nota naar aanleiding van het verslag is een vraag van de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA beantwoord over de budgettaire gevolgen als gekozen zou worden voor een volledige vermogensaanwasbelasting in plaats van het hybride stelsel (bij gelijkblijvende parameters).¹ Daaruit valt inderdaad af te leiden dat het cumulatieve budgettaire belang van een vermogenswinstbelasting op onroerende zaken en aandelen in of winstbewijzen van startende ondernemingen in de eerste 10 jaar uitkomt op circa 23 miljard euro. De structurele opbrengsten van een vermogenswinstbelasting en vermogensaanwasbelasting (met gelijke parameters) zullen gelijk zijn.

Vraag 5

Klopt het dat u tijdens het wetgevingsoverleg van maandag 19 januari 2026 hebt erkend dat deze uitzondering voor vastgoed de komende dertig jaar zo'n 42 miljard euro gaat kosten aan budgettaire derving?

Antwoord 5

Het klopt dat de vermogenswinstbelasting op onroerende zaken en aandelen in of winstbewijzen van startende ondernemingen in de komende dertig jaar cumulatief een budgettair belang van zo'n € 42 miljard heeft. Echter, het kabinet heeft als uitgangspunt gehanteerd dat de hervorming van box 3 budgettair neutraal uitpakt. Ook bij een volledige vermogensaanwasbelasting zou het kabinet gekozen hebben voor een budgetneutrale invoering ten opzichte van het basispad. Het basispad is in dit geval het stelsel dat gold tot en met 2022 inclusief alle structurele wijzigingen sindsdien en exclusief de kosten van de hersteloperaties. Zodoende zouden de parameters van een stelsel met volledige vermogensaanwasbelasting worden aangepast zodat de opbrengst overeenkomt met de opbrengst van het hybride stelsel dat in het huidige wetsvoorstel is opgenomen. Er kan dus niet geconcludeerd worden dat een stelsel op basis van volledige vermogenswinstbelasting € 42 miljard meer oplevert in de eerste 30 jaar dan het voorgestelde hybride stelsel.

Vraag 6

Wat is het totale bedrag dat deze uitzondering voor vastgoed gaat kosten, dus het totale bedrag (cumulatief) tot aan het moment dat de structurele opbrengsten van vermogensaanwas en vermogenswinst aan elkaar gelijk zijn?

Vraag 7

Hoe is het mogelijk dat dit totale bedrag nooit eerder is gecommuniceerd richting de Kamer, terwijl het hier gaat om een nieuwe fiscale regeling die de overheid meer dan 42 miljard euro aan budgettaire derving gaat kosten?

Antwoord 6 en 7

Het moment waarop de vermogenswinstbelasting volledig is ingegroeid ligt verder in de toekomst dan het jaar tot waar op dit moment geraamd kan worden (2060). Het is dus niet mogelijk om een reeks te presenteren tot het moment dat de vermogenswinstbelasting volledig is ingegroeid.

Vraag 8

Klopt het dat, in tegenstelling tot wat door sommige Kamerleden in het wetgevingsoverleg werd beweerd, deze budgettaire derving nooit wordt ingelopen omdat je bij een vermogenswinstbelasting constant (nieuwe) belastinginkomsten naar de toekomst doorschuift?

¹ Kamerstukken II 2024/25, 36 748, nr. 6, p. 23.

Antwoord 8

Het klopt dat bij een vermogenswinstbelasting de derving die in de eerste jaren ontstaat in latere jaren niet meer wordt ingelopen. Bij een vermogenswinstbelasting wordt pas belasting geheven op het moment van vervreemding. Dit betekent dat per jaar maar over een deel van de vermogensbestandsdelen belasting wordt geheven. Stel dat de gemiddelde bezitsduur 4 jaar is (in werkelijkheid is dit bij woningen aanzienlijk langer). Dan wordt per jaar over een kwart van de vermogensbestandsdelen belasting geheven. Pas als alle vermogensbestandsdelen minimaal één keer van eigenaar zijn gewisseld is de vermogenswinstbelasting volledig ingegroeid, maar de ontstane derving niet ingelopen.

Vraag 9

Kunt u, in lijn met artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet, heel stevig onderbouwen waarom deze fiscale uitzondering voor vastgoed doelmatig zou zijn, gelet op de budgettaire derving van minstens 42 miljard euro?

Antwoord 9

Voor alle vermogensbestanddelen geldt dat het werkelijke rendement wordt belast. Voor onroerende zaken wordt een vermogenswinstbelasting voorgesteld. De waardeontwikkeling wordt daardoor in de heffing betrokken bij vervreemding. Dit levert een liquiditeitsvoordeel op voor bezitters van onroerende zaken. Bezitters van onroerende zaken betalen in veel gevallen namelijk op een later moment belasting over hun vermogenswinst. Bij de indiening van het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 is als onderbouwing van de gemaakte beleidskeuzes opgemerkt dat in het wetsvoorstel een balans is gezocht tussen uitvoerbaarheid en doenlijkheid, het evenwichtig belasten van verschillende vermogensbestanddelen en het zo goed als mogelijk aansluiten bij het werkelijke rendement. Dit is onder andere tot uitdrukking gekomen in het vermogenswinststelsel voor onroerende zaken (en aandelen in of winstbewijzen van startende ondernemingen) en in de forfaitaire vaststelling van de vastgoedbijtelling. Het kabinet is van mening dat deze balans met het ingediende voorstel zo goed als mogelijk gevonden is en dat het voorstel daarmee ook doelmatig is.

Als onroerende zaken onder de vermogensaanwasbelasting belast zouden zijn, dan zou dit bij een grote, ongerealiseerde (dus niet in liquiditeiten tot uitdrukking komende) waardestijging bij een beperkt aantal belastingplichtigen kunnen leiden tot liquiditeitsproblemen. Indien belastingplichtigen in liquiditeitsproblemen komen bestaat onder omstandigheden de mogelijkheid tot een betalingsregeling bij de Belastingdienst. In het geval dat dit geen soelaas biedt, zou de belastingplichtige de onroerende zaak moeten verkopen om de belastingheffing over de vermogensaanwas van die onroerende zaak te kunnen voldoen. Daarbij komt dat onroerende zaken niet altijd eenvoudig zijn te verkopen. Als gevolg hiervan zouden deze bezitters van onroerende zaken eventueel met schuldproblematiek te maken kunnen krijgen. Dat wil het kabinet zo veel mogelijk voorkomen. Daarom is gekozen voor de systematiek van een vermogenswinstbelasting voor onroerende zaken.

Vraag 10

Kunt u aangeven wat de totale budgettaire derving is van een vermogenswinstbelasting ten opzichte van een vermogensaanwasbelasting (cumulatief, tot aan het moment dat de opbrengsten structureel gelijk zijn)?

Antwoord 10

Zoals beschreven in het antwoord op vragen 4 en 5, zouden bij gelijkblijvende parameters de opbrengsten van een volledige vermogensaanwasbelasting in de eerste 10 jaar uitkomen op circa € 23 miljard euro meer dan in het voorgestelde hybride stelsel, oplopend tot circa € 42 miljard de eerste 30 jaar. De incidentele derving van een volledige vermogenswinstbelasting hangt af van de parameters die gekozen worden. In de Kamerbrief van 8 september 2023 is een eerste inschatting gemaakt dat de derving van een volledige vermogenswinstbelasting kan oplopen tot ruim boven de € 5 miljard in de eerste 5 jaar.² Het kabinet heeft altijd het uitgangspunt gehanteerd dat de hervorming van box 3 budgettair neutraal uitpakt.

Vraag 11

Kunt u deze vragen, een voor een, beantwoorden gelijktijdig met de toegezegde antwoorden op openstaande vragen uit het wetgevingsoverleg?

Antwoord 11

De antwoorden op de openstaande vragen uit het wetgevingsoverleg zijn op 22 januari 2026 verzonden.³ Het is helaas niet gelukt om de beantwoording op deze vragen in die brief op te nemen.

² Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170.

³ Kamerstukken II 2025/26, 36 748, nr. 28.