

Beantwoording vragen van het lid Inge van Dijk (CDA) aan de staatssecretaris van Financiën over het bericht dat spaarders en woningbeleggers de vermogenstaks eenvoudig kunnen ontwijken (ingezonden 25 september 2025)

Vraag 1

Kunt u reageren op de in het geciteerde bericht beschreven ontwijkingsroutes en kunt u de constatering bevestigen dat deze scenario's daadwerkelijk kunnen worden als resultaat van de invoering van de nieuwe box 3-heffing?¹

Antwoord 1

In het geciteerde bericht worden twee scenario's in box 3 beschreven, namelijk de mogelijkheid om de huur van enkele jaren te cederen en de mogelijkheid om een rentetermijn in december te laten uitbetalen in plaats van in januari. Hieronder wordt eerst ingegaan op de cessie van huurtermijnen en daarna op de rentebetaling.

Cessie van huurtermijnen

In het geciteerde bericht wordt de indruk gewekt dat een belastingplichtige in het huidige box 3-stelsel door middel van een cessie van huurtermijnen de inkomsten van meerdere toekomstige jaren in één jaar zou kunnen laten vallen. De belastingplichtige zou in dat jaar kunnen kiezen voor het (lagere) forfaitaire rendement en in de andere jaren voor het werkelijke rendement, omdat er in die andere jaren geen of minder inkomsten zouden zijn. Deze ontwijkingsroute is niet mogelijk. Een cessie van huurtermijnen leidt namelijk tot een jaarlijkse vermogensaanwas bij de verhuurder. Dit betekent dat het rendement over de looptijd van de cessie wordt verdeeld. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Een recht van een verhuurder op toekomstige huurtermijnen is een toekomstige vordering van die verhuurder op een huurder die voortvloeit uit de huurovereenkomst. Het verkopen van een recht op toekomstige huurtermijnen vindt plaats door middel van een cessie. Dit is een juridische term voor het overdragen van een vordering. Toekomstige vorderingen kunnen bij voorbaat worden gecedeerd. Indien de verhuurder deze toekomstige vordering cedeert, wordt het recht op huurtermijnen door de verhuurder overgedragen aan een nieuwe schuldeiser (de cessionaris). Na een zogenoemde openbare cessie betaalt de huurder de huurtermijnen voortaan aan de cessionaris. De verhuurder ontvangt na de cessie gedurende de overeengekomen periode (bijvoorbeeld een aantal jaren) geen huurtermijnen meer van de huurder. In ruil voor het overdragen van de toekomstige vordering betaalt de cessionaris een vergoeding (overdrachtprijs) aan de verhuurder. Bij een zakelijke transactie zal de overdrachtprijs gelijk zijn aan de contante waarde van de overgedragen toekomstige huurtermijnen. Een zogenoemde stille cessie is ook mogelijk. In dat geval betaalt de huurder na de cessie aan de verhuurder en heeft de verhuurder de verplichting om de door de huurder betaalde bedragen meteen door te betalen aan de cessionaris. De verhuurder mag de huurtermijnen niet zelf houden; hij heeft alleen nog maar een kassiersfunctie. Ook bij stille cessie betaalt de cessionaris in ruil voor het overdragen van de toekomstige vordering een overdrachtprijs aan de verhuurder. Ook hier zal bij een zakelijke transactie de overdrachtprijs gelijk zijn aan de contante waarde van de overgedragen toekomstige huurtermijnen. Voor de fiscale gevolgen maakt het derhalve in beginsel geen verschil of sprake is van een openbare cessie of een stille cessie.

De gevolgen van een cessie van huurtermijnen voor het forfaitaire box 3-stelsel komen aan de orde in een arrest van de Hoge Raad uit 2009² en in de bij dit arrest horende conclusie.³ De Hoge Raad wijdt één

¹ Financieel Dagblad, 21 september 2025, *Spaarders en woningbeleggers kunnen vermogenstaks eenvoudig ontwijken*.

² Hoge Raad 9 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BF3856.

³ Parket bij de Hoge Raad 18 september 2008, ECLI:NL:PHR:2009:BF3856.

overweging aan box 3, waaruit blijkt dat een cessie van huurtermijnen bij de verhuurder leidt tot een verlaging van de grondslag voor de box 3-heffing ter grootte van de contante waarde van de overgedragen huurtermijnen.⁴ In de conclusie van de Advocaat-Generaal bij het arrest wordt uitgebreider op box 3 ingegaan.⁵ Volgens de conclusie wordt de verlaging van de grondslag van de box 3-heffing veroorzaakt doordat de cessie van de huurtermijnen de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaken verlaagt, hetzij als waardedrukkend 'genotsrecht',⁶ hetzij als met de bezitting samenhangende schuld,⁷ hetzij als reguliere schuld.⁸ Gelet op de ruime definitie van genotsrechten die voor de inkomstenbelasting wordt gehanteerd, gaat de Advocaat-Generaal er in de conclusie van uit dat er sprake is van een waardedrukkend persoonlijk genotsrecht.⁹ De definitie van een genotsrecht voor de inkomstenbelasting is "elke gerechtigdheid tot voordelen uit goederen".¹⁰ Deze definitie is van toepassing bij een cessie van toekomstige huurtermijnen, aangezien het recht op toekomstige huurtermijnen een gerechtigdheid tot voordelen is (en uiteraard een onroerende zaak een goed is). Volgens de parlementaire geschiedenis is de definitie van een genotsrecht een ruime, materieel geformuleerde omschrijving die niet beperkt is tot bijvoorbeeld het recht van vruchtgebruik of andere beperkte zakelijke rechten uit het Burgerlijk Wetboek.¹¹ Deze definitie geldt niet alleen voor het forfaitaire systeem, maar ook voor het bepalen van het werkelijke rendement in box 3. De verkoop van toekomstige huurtermijnen leidt in box 3 dus zowel bij het bepalen van het forfaitaire rendement als bij het bepalen van het werkelijke rendement tot de vestiging van een genotsrecht op de onroerende zaak. Hierna wordt nader toegelicht wat de precieze gevolgen zijn van de vestiging van dit genotsrecht voor het bepalen van het werkelijke rendement van de verhuurder. Voor de volledigheid wordt ook ingegaan op het werkelijke rendement van de cessionaris. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat zowel de verhuurder als de cessionaris box 3-belastingplichtigen zijn.

Een recht op toekomstige huurtermijnen is een bezitting in box 3.¹² De verkoop van een recht op toekomstige huurtermijnen is dus de verkoop van een bezitting. Als gevolg van deze verkoop ontstaat een genotsrecht op de onroerende zaak, dit leidt tot een waardedaling van de onroerende zaak en dus ook tot een waardedaling van het box 3-vermogen van de verhuurder.¹³ Deze waardedaling is het directe gevolg van het niet meer tot het box 3-vermogen behoren van een bezitting en vormt daarom een onttrekking.¹⁴ Bij het bepalen van de vermogensaanwas wordt het saldo van bezittingen en schulden vermeerderd met de onttrekkingen.¹⁵ De waardedaling op het tijdstip van de cessie heeft daarom niet tot gevolg dat er sprake is van negatieve vermogensaanwas.

De overdrachtprijs die de verhuurder ontvangt in ruil voor de verkoop van het recht op toekomstige huurtermijnen, verhoogt op het tijdstip van de betaling bij de verhuurder de banktegoeden. Hetzelfde bedrag wordt bij het bepalen van het werkelijke rendement als storting in aanmerking genomen, waardoor op het tijdstip van deze betaling (nog) geen sprake is van vermogensaanwas.¹⁶ De overdrachtprijs die wordt betaald bij de verkoop van een bezitting is geen regulier voordeel. In de tegenbewijsregeling voor box 3 staat: de reguliere voordelen die worden getrokken uit bezittingen en schulden.¹⁷ De bron waaruit reguliere voordelen worden getrokken bestaat dus uit alle bezittingen en schulden in box 3. De verkoop

⁴ Hoge Raad 9 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BF3856, r.o. 3.5.2.

⁵ Parket bij de Hoge Raad 18 september 2008, ECLI:NL:PHR:2009:BF3856, vanaf overweging 4.23.

⁶ Artikel 5.22, derde lid, Wet IB 2001.

⁷ Artikel 5.19, tweede lid, Wet IB 2001.

⁸ Artikel 5.3, derde lid, Wet IB 2001.

⁹ Parket bij de Hoge Raad 18 september 2008, ECLI:NL:PHR:2009:BF3856, overweging 4.26.

¹⁰ Artikel 5.22, derde lid, Wet IB 2001.

¹¹ Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3, p. 248.

¹² De bezittingen in box 3 zijn opgesomd in artikel 5.3, tweede lid, Wet IB 2001.

¹³ Artikel 5.22, tweede lid, Wet IB 2001.

¹⁴ Artikel 5.30, eerste lid, aanhef en onderdeel a, Wet IB 2001.

¹⁵ Artikel 5.28, eerste lid, Wet IB 2001.

¹⁶ De betaling van de overdrachtprijs wordt op grond van artikel 5.29, eerste lid, aanhef en onderdeel a, Wet IB 2001 als storting in aanmerking genomen. Op grond van artikel 5.28, eerste lid, Wet IB 2001 worden stortingen in mindering gebracht bij het bepalen van de vermogensaanwas.

¹⁷ Artikel 5.26, tweede lid, onderdeel a, Wet IB 2001.

van een bezitting leidt ertoe dat de bron niet in stand blijft en er dus geen sprake is van een regulier voordeel.¹⁸ In een vermogenswinstbelasting zou de verkoop van een bezitting (zoals bijvoorbeeld de vestiging van een genotsrecht) tot een vervreemdingsvoordeel leiden.¹⁹ Bij een vermogensaanwassysteem moeten de gevolgen voor de vermogensaanwas worden bepaald. Alhoewel er op het tijdstip van de betaling van de overdrachtsprijs geen sprake is van vermogensaanwas, ontstaat er bij de verhuurder wel een jaarlijkse vermogensaanwas als gevolg van de cessie. Dat komt doordat de waarde van het genotsrecht gedurende de looptijd van de cessie afneemt totdat deze eindigt op nihil.²⁰ De waardedaling van het genotsrecht leidt tot een waardestijging van de onroerende zaak en daarmee ook tot een waardestijging van het box 3-vermogen van de verhuurder. Deze waardestijging wordt jaarlijks in de heffing betrokken als vermogensaanwas.

Na de cessie bezit de cessionaris een genotsrecht, waardoor het box 3-vermogen van de cessionaris in waarde stijgt. Deze waardestijging is het directe gevolg van het tot het box 3-vermogen gaan behoren van een bezitting en vormt daarom een storting.²¹ Daardoor is op het tijdstip van de vestiging van het genotsrecht (nog) geen sprake is van vermogensaanwas.²² De overdrachtsprijs die de cessionaris betaalt voor de aankoop van het recht op toekomstige huurtermijnen, verlaagt op het tijdstip van de betaling bij de cessionaris de banktegoeden. Deze waardedaling is het directe gevolg van het niet meer tot het box 3-vermogen behoren van een bezitting en vormt daarom een onttrekking.²³ De waardedaling op het tijdstip van de betaling heeft daarom niet tot gevolg dat er sprake is van negatieve vermogensaanwas.²⁴ De huurtermijnen die de cessionaris periodiek ontvangt van de huurder (bij een openbare cessie) of van de verhuurder (bij een stille cessie) zijn reguliere voordelen.²⁵ Daarnaast zal het genotsrecht van de cessionaris in de loop van de tijd in waarde afnemen tot nihil.²⁶ De waardedaling van het genotsrecht leidt tot een daling van het box 3-vermogen van de cessionaris. Deze waardedaling wordt jaarlijks in de heffing betrokken als negatieve vermogensaanwas.

In het kader van de cessie van huurtermijnen wordt in het geciteerde bericht aandacht gevraagd voor het overgangsrecht dat geldt bij de invoering van het toekomstige stelsel voor box 3. Om die reden is dat overgangsrecht nogmaals zorgvuldig bekeken. Dat heeft geleid tot de conclusie dat er een kleine aanpassing nodig is, aangezien in de bepaling over de inbrengwaarde van onroerende zaken in de vermogenswinstbelasting per 1 januari 2028 een verwijzing naar het artikel over genotsrechten ontbreekt. Zoals al is aangekondigd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3, zal er een separaat wetgevingstraject volgen voor een aanpassingswet, waarin wetstechnische wijzigingen worden voorgesteld die nodig zijn in het kader van het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3.²⁷ In deze aanpassingswetgeving zal een aanpassing worden opgenomen met betrekking tot de inbrengwaarde van onroerende zaken in de vermogenswinstbelasting per 1 januari 2028 om de nu nog ontbrekende verwijzing naar het artikel over genotsrechten toe te voegen. Daardoor zal het waardedrukkende effect van op onroerende zaken gevestigde genotsrechten in aanmerking worden genomen bij het bepalen van deze inbrengwaarde.

¹⁸ Op dit punt is er een belangrijk verschil tussen de Wet IB 2001 en de Wet IB 1964. De opsomming van bezittingen die een bron van inkomen zijn, is in artikel 5.3 van de Wet IB 2001 namelijk veel uitgebreider dan in artikel 24, eerste lid, van de Wet IB 1964. Hierdoor is er in de Wet IB 2001 eerder sprake van dat een bron niet in stand blijft, waardoor er minder snel een regulier voordeel ontstaat dan op grond van de Wet IB 1964 het geval was. De wetgever van de Wet IB 1964 had de opsomming van bronnen expres kort gehouden, zodat zo veel mogelijk sprake zou zijn van een voordeel getrokken uit een bron (de waardeontwikkeling van vermogen werd namelijk niet belast). Zie Kamerstukken II 1958/59, 5380, nr. 3, p. 41. Daarnaast bevat het box 3-stelsel geen regeling die vergelijkbaar is met artikel 31 van de Wet IB 1964.

¹⁹ Denk bijvoorbeeld aan box 2, waar de vestiging van een genotsrecht tot een vervreemdingsvoordeel leidt dat wordt bepaald op grond van artikel 4.19, eerste lid, tweede zin, Wet IB 2001.

²⁰ Artikel 5.22, eerste lid, Wet IB 2001 in samenhang met de artikelen 18 en 19, zesde lid, UBIB 2001.

²¹ Artikel 5.29, eerste lid, aanhef en onderdeel a, Wet IB 2001.

²² Artikel 5.28 Wet IB 2001.

²³ Artikel 5.30, eerste lid, aanhef en onderdeel a, Wet IB 2001.

²⁴ Artikel 5.28 Wet IB 2001.

²⁵ Artikel 5.27, eerste lid, onderdeel b, Wet IB 2001.

²⁶ Artikel 5.22, eerste lid, Wet IB 2001 in samenhang met de artikelen 18 en 19, zesde lid, UBIB 2001.

²⁷ Kamerstukken II 2024/25, 36 748, nr. 3, p. 8.

Rentebetaling

De tweede route die in het geciteerde bericht wordt genoemd, betreft de rente die wordt ontvangen op spaarrekeningen. Het is niet uitgesloten dat er belastingplichtigen zullen zijn die via het opzeggen van een spaarrekening de uitbetaling van maximaal één rentetermijn naar voren halen, zodat deze nog in december plaatsvindt in plaats van in januari van het volgende jaar. Tot de invoering van het stelsel op basis van werkelijk rendement, voorzien per 1 januari 2028, zou dit dan een belastingvoordeel kunnen opleveren. Dit is echter niet altijd het geval. Belastingplichtigen kunnen namelijk alleen gebruikmaken van de tegenbewijsregeling als het totale werkelijke rendement van hun hele box 3-vermogen lager is dan het forfaitaire rendement. Het rendement op beleggen is in de regel hoger dan het rendement op sparen, waardoor het eerder laten uitbetalen van één rentetermijn van een spaarrekening in geval van aanwezige beleggingen relatief weinig invloed zal hebben op het totale werkelijke rendement in box 3. Ook is van tevoren niet voorzienbaar voor belastingplichtigen hoe hoog hun totale werkelijke rendement in box 3 het komende jaar zal zijn en in welk jaar het gunstig zal zijn om van de tegenbewijsregeling gebruik te maken.

Toekomst box 3

Op dit moment kunnen belastingplichtigen in box 3 elk jaar kiezen tussen heffing over het forfaitaire rendement of over het werkelijke rendement. Een keuzeregime leidt altijd tot mogelijkheden tot belastingoptimalisatie. Belastingplichtigen met hogere werkelijke rendementen dan de forfaitaire rendementen zullen kiezen voor het forfaitaire stelsel en belastingplichtigen met lagere werkelijke rendementen dan de forfaitaire rendementen zullen gebruikmaken van de tegenbewijsregeling. Het kabinet wil daarom per 1 januari 2028 een stelsel op basis van werkelijk rendement invoeren. Daarin is geen keuzeregime meer opgenomen. Inmiddels is het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 ingediend bij uw Kamer en is ook de nota naar aanleiding van het verslag met uw Kamer gedeeld.²⁸ Om 1 januari 2028 te halen, is het noodzakelijk dat het wetsvoorstel op korte termijn behandeld wordt en uiterlijk 15 maart 2026 is aangenomen in de Tweede Kamer.

Vraag 2

Op welke schaal vermoedt u dat beleggers gebruik zullen maken van de beschreven mogelijkheden om belasting te ontwijken? Hoeveel euro kost dit de schatkist?

Antwoord 2

Zoals in het antwoord op vraag 1 is toegelicht, is de in het geciteerde bericht beschreven ontwijkingsroute voor beleggers met betrekking tot de cessie van huurtermijnen niet mogelijk. Het eerder laten uitbetalen van één rentetermijn van een spaarrekening zal in geval van aanwezige beleggingen relatief weinig invloed hebben op het totale werkelijke rendement in box 3.

Vraag 3

Kunt u reageren op de twijfel die fiscalisten hebben bij de zienswijze van het ministerie van Financiën dat met de verkoop van huurtermijnen geen belasting in box 3 kan worden ontweken en bent u bereid dit nader uit te laten zoeken, zodat aan de voorkant duidelijkheid bestaat over deze constructie om te voorkomen dat mensen achteraf bij de rechter gelijk krijgen?

Antwoord 3

De zienswijze van het ministerie van Financiën is voorafgaand aan de beantwoording van deze Kamervragen nog niet uitgebreid toegelicht. Er is voor gekozen om de benodigde duidelijkheid te

²⁸ Kamerstukken II 2024/25, 36 748, nr. 6.

verschaffen door bij de beantwoording van vraag 1 een uitgebreide onderbouwing te geven van de fiscaal-juridische gevolgen in box 3 van een cessie van huurtermijnen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het ongeacht de schaal onacceptabel is dat de beschreven ontwijkingsroutes mogelijk worden met de invoering van de nieuwe box-3 heffing?

Vraag 5

Deelt u de bevindingen uit het artikel dat de mogelijkheid voor beleggers om belasting te ontwijken bij de invoering van de nieuwe box 3-heffing lastig te ondervangen is? Zo ja, wat maakt het moeilijk?

Vraag 6

Bent u het ermee eens dat de wetgever een lek in het belastingstelsel aan de voorkant zou moeten repareren? Zo ja, hoe bent u dit van plan te doen?

Antwoord 4, 5 en 6

Er is voor de tegenbewijsregeling in box 3 geen reparatiewetgeving nodig. Een uitgebreide toelichting hierop is opgenomen in het antwoord op vraag 1. In het antwoord op vraag 1 wordt ook toegelicht dat in een separaat wetgevingstraject voor de aanpassingswetgeving in verband met het toekomstige stelsel een aanpassing wordt opgenomen met betrekking tot de inbrengwaarde van onroerende zaken in de vermogenswinstbelasting per 1 januari 2028 om de nu nog ontbrekende verwijzing naar het artikel over genotsrechten toe te voegen.

Vraag 7

Bent u bereid een externe fiscaal-juridische analyse uit te laten voeren over de mogelijkheid van beschreven constructies en oplossingen in kaart te laten brengen om deze te mitigeren?

Antwoord 7

Ik neem signalen over fiscale constructies serieus en artikelen over belastingontwikkelingsmogelijkheden worden op het Ministerie van Financiën zorgvuldig bestudeerd. Er is geen aanleiding voor het inhuren van een externe adviseur.