

Ministerie van Financiën

> Retouradres POSTBUS 20201 2500 EE 'S-GRAVENHAGE

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Directie Directe Belastingen & Toeslagen

Korte Voorhout 7
2511 CW 'S-GRAVENHAGE
POSTBUS 20201
2500 EE 'S-GRAVENHAGE
www.rijksoverheid.nl/fin

Ons kenmerk
2025-0000164959

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
(geen)

Datum 11 juni 2025
Betreft Stemmingen Wet tegenbewijsregeling box 3

Geachte voorzitter,

Bij de regeling van werkzaamheden op dinsdag 10 juni jl. zijn de stemmingen over het wetsvoorstel Wet tegenbewijsregeling box 3 uitgesteld. De heer Vermeer (BBB) gaf aan dat hij geen duidelijk antwoord ontvangen heeft op vragen die gesteld zijn over het door hem ingediende amendement. Dit amendement bevat een overgangsfaciliteit voor vastgoedbeleggers waarmee hun bezit van box 3 naar box 2 kan worden overgedragen tegen een gereduceerd overdrachtsbelastingtarief van 2%.¹

Tijdens het plenaire debat op 5 juni jl. heb ik het amendement het oordeel 'ontraden' gegeven. De belangrijkste redenen om dit amendement te ontraden, zijn dat het kabinet van mening is dat dit amendement ongewenst, onuitvoerbaar en ongedekt is. Hierna ga ik nogmaals op deze drie redenen in.

Allereerst vind ik het amendement ongewenst. De belastingheffing in box 3 wordt met het wetsvoorstel Wet tegenbewijsregeling box 3 in overeenstemming gebracht met de rechtspraak van de Hoge Raad inzake het Europees verdrag voor de rechten van de mens (EVRM). Door de tegenbewijsregeling hoeven belastingplichtigen met een lager werkelijk rendement dan het forfaitaire rendement minder belasting te betalen. Het amendement biedt de mogelijkheid specifiek aan vastgoedbeleggers in box 3 om hun belastingdruk te verlagen door alleen om fiscale redenen van box te veranderen. Het faciliteren van dergelijk "box hoppen" is in mijn ogen ongewenst fiscaal beleid. Bovendien is hier sprake van een risico op staatssteun. Uitsluitend bedrijven die vastgoed aanschaffen van een box 3-belastingplichtige kunnen gebruik maken van de faciliteit. Bedrijven die op een andere manier vastgoed aanschaffen betalen wel het overdrachtsbelastingtarief van 10,4%. Hiermee wordt aan een specifieke groep bedrijven een fiscaal voordeel gegeven.

Daarnaast is het amendement onuitvoerbaar omdat het amendement beoogt dat de faciliteit per september 2025 te introduceren. Deze faciliteit vergt een structuurwijziging in de aangiftesystemen van de Belastingdienst en van het notariaat, die niet voor 1 januari 2027 te realiseren is. De notaris moet bij het

¹ Kamerstukken II 2024/25, 36706 nr. 11.

indienen van de aangifte overdrachtsbelasting expliciet de juiste vrijstelling selecteren. Ook de Belastingdienst zou in het aangifteformulier en in de achterliggende software onderscheid moeten maken. Dit zou de complexiteit van de uitvoering voor beiden verhogen. Een regeling die effect heeft op het belastingjaar 2026 is niet haalbaar. Een dergelijke regeling is, rekening houdende met de benodigde tijd voor het realiseren van de benodigde systeemaanpassingen, naar verwachting pas vanaf 2027 uitvoerbaar voor de Belastingdienst. Gelet op de waardepeildatum in box 3 van 1 januari, zou het in 2027 nog geen effect hebben op het forfaitaire rendement. In 2028 gaat het nieuwe stelsel in op basis van werkelijk rendement.

**Directie Directe
Belastingen & Toeslagen**
Ons kenmerk
2025-0000164959

Tot slot is het amendement ongedekt. De heer Vermeer heeft tijdens het plenaire debat aangegeven dat het amendement volgens hem geld oplevert, omdat daarmee een uitpondgolf wordt voorkomen. Hij stelt dat verhuurders hun woning aan een starter verkopen. Die betalen geen overdrachtsbelasting, hebben recht op hypotheekrenteaftrek en betalen het eigenwoningforfait in box 1. Allereerst wil ik benadrukken dat ramingen voor wetsvoorstellen gecertificeerd worden door het CPB en zijn geraamd volgens de uitgangspunten zoals vastgelegd in de begrotingsregels van het kabinet.² Het CPB beoordeelt de raming op redelijkheid en neutraliteit. De raming voor de Wet tegenbewijsregeling box 3 is gecertificeerd. De aannames die in deze raming zijn gemaakt, zijn overgenomen in de raming van dit amendement. In de raming van de in de Voorjaarsnota aangekondigde verhoging van het forfait voor overige bezittingen is een gedragseffect opgenomen, onder andere om rekening te houden met eventuele verkoop van verhuurde woningen.

De met het amendement voorgestelde overgangsfaciliteit leidt - als deze uitvoerbaar zou zijn - tot een eenmalige extra opbrengst aan overdrachtsbelasting in 2025 doordat als gevolg van de maatregel een groot aantal woningen zal worden overgeheveld van box 3 naar box 2, waar nu geen sprake van is. Daarnaast is sprake van een extra opbrengst aan vennootschapsbelasting over huuropbrengsten in 2026 en 2027. In de vennootschapsbelasting zullen op korte termijn weinig extra opbrengsten uit de verkoopwinsten van de woningen te verwachten zijn. Huiseigenaren die van plan zijn om op korte termijn hun huis te verkopen, zullen vermoedelijk niet van deze faciliteit gebruik maken. De administratieve lasten, de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting over de verkoopwinst wegen niet op tegen het voordeel van het overbrengen van een woning naar box 2. Ook de extra box 2-inkomsten zullen naar verwachting in de eerste jaren beperkt zijn. De voorgestelde faciliteit is met name aantrekkelijk voor beleggers die niet van plan zijn om binnen enkele jaren een aanzienlijk deel van de winst als dividend uit te keren. Daar staat een aanzienlijke derving in box 3 tegenover in de jaren 2026 en 2027. Per saldo komt dit neer op een derving van circa € 2 miljard.

² [Bijsturen met het oog op de toekomst -17e Studiegroep Begrotingsruimte | Publicatie | Rijksoverheid.nl](#)

Zoals ik in mijn brief van 6 juni 2025 heb laten weten is het een grote steun voor de uitvoering als de invulling van de hersteloperatie vooraf in de wet is vastgelegd. Daarom vraag ik uw Kamer het wetsvoorstel Wet tegenbewijsregeling box 3 in stemming te brengen en bovenstaande in uw overweging bij de stemming mee te nemen.

**Directie Directe
Belastingen & Toeslagen**
Ons kenmerk
2025-0000164959

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën -
Fiscaliteit, Belastingdienst en Douane,

T. van Oostenbruggen