Vergaderjaar 2026-2027

**37 022** **Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2027)**

**Nr. 43** **AMENDEMENT VAN HET LID KEIJZER**
Ontvangen 9 november 2026

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel I wordt na onderdeel G een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ga

Na artikel 5.27a worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

**Artikel 5.27b Aftrekbare kosten**

1. Bij het bepalen van het werkelijke rendement van bezittingen en schulden inzake onroerende zaken worden kosten in aftrek gebracht.
2. Slechts die kosten worden in aftrek gebracht die uitsluitend zijn gemaakt ter verwerving, inning of behoud van:
a. de reguliere voordelen bedoeld in de artikelen 5.26 en 5.27; of
b. het voordeel bedoeld in artikel 5.27a.
3. Indien bij een niet onder zakelijke omstandigheden gesloten overeenkomst voorwaarden zijn bedongen die afwijken van voorwaarden die in het economische verkeer door onafhankelijke partijen redelijkerwijs zouden zijn overeengekomen, is het tweede lid slechts van toepassing voor zover de gemaakte kosten niet overtreffen wat de kosten waren geweest als laatstgenoemde voorwaarden waren overeengekomen.
4. In afwijking van het tweede lid geldt ter zake van de reguliere voordelen als bedoeld in artikel 5.27, eerste lid, die worden getrokken uit een onroerende zaak, dan wel ter zake van de bijtelling van artikel 5.27a, dat de aftrekbare kosten forfaitair worden bepaald op 25% van de betreffende reguliere voordelen respectievelijk 25% van de bijtelling ex artikel 5.27a.
5. De belastingplichtige die doet blijken dat de werkelijke kosten bedoeld in het tweede lid hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit toepassing van de berekening op grond van het vierde lid, is gerechtigd tot aftrek van de werkelijke kosten.
6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop de belastingplichtige de werkelijke kosten kan doen blijken als bedoeld in het vijfde lid.

**Artikel 5.27c Van aftrek uitgesloten kosten**

1. Bij het bepalen van de werkelijke kosten als bedoeld in artikel 5.27b, tweede lid, komen niet in aftrek kosten die verband houden met:
a. geheven dividendbelasting en kansspelbelasting;
b. belasting die buiten Nederland in enige vorm naar het inkomen of bestanddelen van het inkomen wordt geheven indien voor de belastingplichtige ter zake daarvan een regeling ter voorkoming van dubbele

belasting van toepassing is;

c. congressen, seminars, symposia, excursies en studiereizen;

d. vervoer, reizen en verblijf;

e. werkruimte, waaronder mede begrepen de inrichting daarvan;

f. telefoonabonnementen;

g. literatuur;

h. gereedschappen;

i. computers en andere hardware;

j. de vergoeding van arbeid door de partner van de belastingplichtige;

k. geldboeten opgelegd door een strafrechter of geldsommen betaald aan een Staat of een onderdeel daarvan ter voorkoming van strafvervolging, in het kader van een strafbeschikking of daarmee vergelijkbare buitenlandse wijze van bestraffing, dan wel ter voldoening aan een voorwaarde verbonden aan een besluit tot gratieverlening, bestuurlijke boeten en daarmee vergelijkbare buitenlandse boeten, geldboeten opgelegd op basis van bij wet geregeld tuchtrecht, geldboeten opgelegd door een instelling van de Europese Unie, alsmede kosten als bedoeld in de artikelen 234, vijfde lid, en 235, derde lid, van de Gemeentewet;

l. misdrijven ter zake waarvan de belastingplichtige door een Nederlandse strafrechter bij onherroepelijke uitspraak is veroordeeld, daaronder begrepen de misdrijven die zijn betrokken bij de bepaling van de hoogte van de opgelegde straf en ter zake waarvan het Openbaar Ministerie heeft verklaard te zullen afzien van vervolging;

m. misdrijven ter zake waarvan een strafbeschikking onherroepelijk is geworden;

n. wapens en munitie, tenzij ter zake een erkenning, consent, vergunning, verlof of ontheffing is verleend krachtens de Wet wapens en munitie;

o. dieren die krachtens een onherroepelijke bestuursrechtelijke of strafrechtelijke maatregel in verband met agressie niet mogen worden gehouden;

p. giften, beloften of diensten indien blijkt dat sprake is van een strafbaar feit als bedoeld in de artikelen 126, eerste lid, 177, 178, 178a, 328ter, tweede lid, of 328quater, tweede lid, van het Wetboek van Strafrecht; en

q. dwangsommen als bedoeld in afdeling 5.3.2 van de Algemene wet bestuursrecht en daarmee vergelijkbare buitenlandse dwangsommen.

2. Tot de kosten, bedoeld in het eerste lid, onderdelen l en m, behoren niet:

a. voldoening aan de Staat van een geldbedrag of overdracht van in beslag genomen voorwerpen, ter gehele of gedeeltelijke ontneming van wederrechtelijk verkregen voordelen;

b. vergoeding van door het misdrijf veroorzaakte schade.

3. Voor zover kosten die verband houden met een misdrijf bij het bepalen van het werkelijke rendement van bezittingen en schulden in aanmerking zijn genomen in een of meer van de vijf kalenderjaren voorafgaande aan het kalenderjaar waarin de veroordeling, bedoeld in het eerste lid, onderdeel l, of de strafbeschikking, bedoeld in het eerste lid, onderdeel m, onherroepelijk is geworden, wordt het bedrag ter grootte van de som van deze kosten gerekend tot het positieve resultaat van het werkelijke rendement van bezittingen en schulden van het laatstbedoelde kalenderjaar.

4. Voor de toepassing van het eerste lid, onderdelen l en m, wordt met de belastingplichtige gelijkgesteld degene die ten behoeve van de belastingplichtige opdracht heeft gegeven tot het misdrijf dan wel aan het misdrijf feitelijk leiding heeft gegeven.

**Toelichting**

Met dit amendement wordt beoogd per 1 januari 2027 alsnog kostenaftrek toe te staan bij de bepaling van het werkelijk rendement inzake de exploitatie van onroerende zaken in box 3. Nu sinds 3 november jl. duidelijk is dat de invoering van de Wet werkelijk rendement box 3 zo goed als zeker minstens 1 jaar verder opschuift, dient langs andere weg op korte termijn de te hoge belastingdruk op de exploitatie van direct vastgoed in Box3 te worden verlaagd. Op grond van de huidige box 3-regels geldt feitelijk geen kostenaftrek bij de bepaling van het ‘werkelijk rendement’. Eerdere Kamervragen[1] maakten reeds duidelijk

[1] Zie https://open.overheid.nl/documenten/68d94025-4ca1-422e-94fd-aec2cfa8b418/file en zie Kamerstuk 36 602, nr. 17, p. 2 en

dat daardoor de belastingdruk zelfs bij middenhuur ruim boven de 100% van het netto-exploitatieresultaat vóór belasting uitkomt. Deze veel te hoge belastingdruk in box 3 heeft geleid tot massale verkoop van door particulieren verhuurde woningen (‘uitpondgolf’). Ook het SEO[2] bevestigt dat in box 3 bij ‘middenhuur’ ná belasting structureel sprake is van negatieve rendementen. Zeer recente cijfers van het CBS[3] bevestigen deze uitpondgolf: in 2025 zijn 37.000 eerder door particulieren verhuurde woningen aan de huurmarkt onttrokken.

Woningzoekenden die geen toegang tot de sociale huur hebben en niet kunnen of niet willen kopen zijn hiervan de dupe. Bij de huidige ontwikkeling van de rente en koopprijzen is dit een groep die in omvang toeneemt. En dat terwijl de voorraad huurwoningen waarvoor zij in aanmerking komt met sprongen afneemt.

Aangezien het maatschappelijk gezien zeer onwenselijk is dat zoveel huurwoningen van de markt verdwijnen, is geboden dat het handelingsperspectief voor verhuurders op korte termijn substantieel verbetert. Kostenaftrek in box 3 is daarin een zeer belangrijke maatregel.

Met de invoering van een kostenaftrek voor de exploitatie van onroerende zaken wordt ook aangesloten bij de wijze waarop het rendement wordt bepaald in de Wet werkelijk rendement box 3. Omdat juist bij vastgoedexploitatie de kosten procentueel gezien aanzienlijk zijn ten opzichte van het bruto-rendement, is het aangewezen om voor deze categorie de kostenaftrek reeds binnen het nu nog bestaande forfaitaire stelsel in te voeren.

In de praktijk wordt de vuistregel gehanteerd dat de kosten 25% van de brutohuur zijn.  Zo blijkt uit de jaarlijks door MSCI middels de ‘MSCI Nederlandse jaarvastgoedindex’ over een periode van inmiddels meer dan 30 jaar gerapporteerde informatie inzake de door institutionele vastgoedvermogensbeheerders beheerde woningportefeuilles dat deze kosten gemiddeld 25 tot 30% van de huuropbrengst omvatten. Om die reden is het percentage in dit amendement op 25% bepaald. In een aantal gevallen zijn de werkelijke kosten zelfs nog hoger dan 25%.

Met dit voorstel wordt tevens een ongelijkheid opgeheven die in de huidige wet besloten ligt. Het ‘indirect’ investeren in onroerende zaken levert in box 3 feitelijk wél kostenaftrek op (namelijk in de entiteit die de onroerende zaak exploiteert, en waarin een box 3-belastingplichtige participeert), terwijl thans de directe exploitatie (zelf investeren in ‘stenen’) geen recht op kostenaftrek geeft.

De financiële effecten van dit amendement zijn ongeveer 200 miljoen per jaar. Dekking voor de inkomstenderving  kan dan ook gevonden worden in de reservering die binnen de rijksbegroting voor financiering van de hersteloperatie Box3 getroffen is. Doordat er minder gebruik wordt gemaakt van de box 3 tegenbewijsregeling dan aanvankelijk was begroot biedt deze reservering volgens de indiener hiervoor dan ook voldoende ruimte.

Tot slot is de indiener van mening dat de forfaitaire kostenaftrek al op korte termijn ingevoerd kan worden omdat er op dit moment bij “werkelijk rendement” al in het aangifteformulier in een specifiek invulveld wordt gevraagd naar de daadwerkelijke bruto huur die in dat jaar is ontvangen. De indiener is dan ook van mening dat, als het amendement wordt aangenomen, het aangifteformulier zo kan worden aangepast dat in dat veld ook een bedrag ingevuld kan worden dat 75% van die brutohuur is. Het amendement voorziet namelijk een forfaitaire kostenaftrek ter hoogte van 25% van de jaarhuur. De belastingdienst kan dit desnoods duidelijk maken in de toelichtingstekst van het aangifteformulier. De indiener ziet dan ook geen belemmeringen om de forfaitaire kostenaftrek niet in te laten gaan op 1 januari 2027.

---

Kamerstuk 36 602, nr. 26, p. 156-157.

[2] Zie https://www.seo.nl/wp-content/uploads/2025/11/2025-150-Investeringsklimaat-middenhuur.pdf p. 25, Figuur 2.1 toont voor de jaren 2026 en 2027 (huidige box 3 wet) negatieve rendementen.

[3] Zie https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/45/weer-minder-particuliere-verhuur-in-2025

Keijzer