



Nieuwsbericht DCL Fiscaal januari 2026

Hierbij een korte update van wat er momenteel speelt in het kader van de vermogensrendementsheffing, ook bekend als de box 3 heffing.

Het jaar 2026 is nog maar kort geleden begonnen en de overheid heeft de heffingspercentages al bekend gemaakt voor 2027.

Het fictieve rendement voor vorderingen/effecten/ander vastgoed dan de eigen woning zal in 2027 worden vastgesteld op 6,37%. Het heffingspercentage is -hopelijk- dan nog steeds 36%, dus effectief wordt dat netto 2.3%. Het is niet uit te sluiten dat het tarief zal stijgen naar 38% of zelfs hoger. Het tarief voor de heffing op spaargeld wordt wel pas in voorjaar 2027 bekend gemaakt. (2026: $1,28\% \times 36\%$ is netto 0.46%)

Het zal u wellicht niet ontgaan zijn dat er recentelijk in den Haag door demissionaire kabinetsleden en Tweede Kamerleden is gesproken over de geplande Belastinghervorming welke per 1 januari 2028 zou moeten ingaan. Haast was geboden, omdat het Plan ook nog door de Kamers moet, en dat moet voor 15 maart goedgekeurd zijn anders lukt het niet meer om de regels per 1 januari 2028 in te voeren, althans volgens de Staatssecretaris. En een jaar uitstel zou de belastingdienst een flinke financiële domper opleveren.

Het is nog een lange weg te gaan naar 2028 maar we kunnen er niet omheen. De Hoge Raad heeft met het Kerstarrest indertijd de forfaitaire methode afgeschoten en min of meer gezegd dat de burger belasting zou moeten betalen op basis van werkelijk rendement. En nu komt men met een Plan waarin ook belasting geheven zou gaan worden over nog niet verdiend rendement (!), althans, voor zover het beleggingen als vorderingen, edelmetalen, aandelen en crypto betreft. De **papieren waarde-aangroei** in een jaar zou belast gaan worden, naast daadwerkelijke rente- en dividendopbrengsten.

Pluspunt is dan wel dat de samenhangende kosten aftrekbaar gaan worden, wat nu niet het geval is. Kosten van beheer beleggingen en spaarrekeningen bijvoorbeeld.

Wij vinden het belasten van ongerealiseerd rendement absoluut geen goed plan en hebben directe lijnen gezocht en gevonden naar de heren Pieter Grinwis (CU) en Henk Vermeer (BBB) en zodoende onze bezwaren vanuit de fiscale praktijk geuit, hetgeen werd gewaardeerd door de heren.

De eigen woning zal in box 1 blijven, waar deze nu ook fiscaal wordt afgewikkeld.

Voor ander vastgoed, tweede woningen en verhuurde onroerende zaken gaan andere regels gelden. Belastingheffing over de gerealiseerde meerwaarde zou dan pas aan de orde zijn na een verkoop. De door de gemeente vast te stellen WOZ-waarde per 1-1-2028 gaat de startwaarde worden. Bij een verkoop wordt dan het verschil tussen verkoopwaarde en startwaarde belast.

Een hogere startwaarde leidt tot minder winst, en daarmee dan ook een lagere heffing. **Maar: in situaties als overlijden/chtscheiding is een hogere WOZ-waarde juist weer sterk nadelig.**

Want dat betekent een (veel) hogere afrekening.

Bij **verhuurde onroerende zaken na 2027**: Tot aan de verkoop geldt dat opbrengsten verhuur minus kosten belast worden. Onderhoudskosten en beheerkosten worden fiscaal aftrekbaar. Wat zal gaan betekenen dat vastgoedbeleggers het niet-dringende noodzakelijke onderhoud zullen gaan uitstellen tot 2028, want dan betaalt de fiscus immers mee.

Voor tweede woningen (niet-verhuurd maar in eigen gebruik) gaat een bijtellingspercentage van 3,35% gelden. Hieronder een cijfervoorbeeld

In de huidige regelgeving:

Waarde tweede woning 500.000 x 6% x 36% = 10.800 euro heffing (cijfers 2026)

Volgens de nieuwe regels:

Waarde woning 500.000 euro x 3,35% x 36% = 6.030 euro heffing (cijfers 2028)

Sinds de invoering van de Wet Tegenbewijsregeling mogen belastingplichtigen een werkelijk rendement aanmelden voor de heffing, als dat lager uitvalt dan de fictieve, forfaitaire heffing. Dat blijft mogelijk.

Het heffingsvrije vermogen (59.357 euro per persoon) zal verdwijnen. Daarvoor in de plaats komt een heffingsvrij inkomen van 1.800 euro per persoon. Iemand die alleen een spaarrekening heeft van bijvoorbeeld 60.000 euro en daar 3% rente op ontvangt, betaalt dan net geen heffing.

Een groot kritiekpunt onzerzijds op het plan is dat er geen mogelijkheid is tot achterwaartse verliesverrekening. Een belegger die verlies gaat maken op crypto/effecten kan dat verlies pas in de toekomst verrekenen, als er dan al winst is. Als de bezittingen na afloop van een jaar ineens flink in waarde dalen, bijvoorbeeld door geopolitieke spanningen, kan iemand gedwongen worden om een deel van het bezit te verkopen, om zodoende de belastingaanslag te kunnen betalen. Dit is in strijd met eigendomsrecht en het zou ons niet verbazen als de Hoge Raad dit tzt gaat afschieten.

In februari is er een stemming in de Tweede Kamer over dit Plan 2028. Indien het wordt goedgekeurd gaat het daarna naar de Eerste Kamer. We zullen u op de hoogte houden van ontwikkelingen.

Met vriendelijke groeten,

Team DCL Fiscaal,

Indien u vragen heeft, we beantwoorden deze graag.

Via telefoon 010-3220155 of 06-22816654 of mail L.a.labruyere@dclfiscaal.nl of info@dclfiscaal.nl