

## CHECKLIST WERKELIJK RENDEMENT BOX 3

Denk je dat je werkelijke rendement (zie ook het kader onderaan deze checklist) lager is dan het forfaitaire rendement in box 3? Wij hebben een handige rekentool '[Box 3-belastingcheck](#)' waarmee je indicatief kunt berekenen hoeveel box 3-belasting je terug krijgt. Bereid de berekening voor door alvast de volgende stukken (in vet) te verzamelen en te bewaren.

### Aangifte van het jaar dat je wilt doorrekenen

#### Effecten:

- **Jaaropgave bank of broker voor:**
  - Waardes 1/1 en 31/12
  - Ontvangen dividenden netto
  - Ingehouden dividendbelasting
  - Ontvangen rente uit obligaties
  - Meegekochte rente obligaties
- **Aan- en verkoopnota's van beleggingen voor:**
  - Totaal aankopen in het jaar (exclusief aankoopkosten)
  - Totaal verkopen in het jaar (exclusief verkoopkosten)

#### Vastgoed box 3 Nederland:

- **WOZ waardes van het jaar dat je wilt doorrekenen en van het volgende jaar**
- **Huurnota's**
- **Facturen voor gedane investeringen / verbeteringen (niet het reguliere onderhoud)**
- **Erfpacht<sup>1)</sup> (niet meegenomen in de rekentool)**
- **Kosten VVE en beheer<sup>1)</sup> (niet meegenomen in de rekentool)**

#### Participaties in bedrijven < 5% (niet beursgenoteerd):

- **Waardes 1/1 en 31/12**
- **Afrekeningen / overschrijvingen extra investeringen**
- **Afrekeningen / overschrijvingen terugbetaling agio of aandelenkapitaal**
- **Dividendnota's**

#### Overige bezittingen (crypto, CV's):

- **Waardes 1/1 en 31/12**
- **Jaaropgaves van vastgoed CV's**
- **Afrekeningen / overschrijvingen extra investeringen**
- **Afrekeningen / overschrijvingen terugbetaling**

#### Overige vorderingen (bijvoorbeeld familiebank, lening aan kind etc)

- **Ontvangen rente gedurende het jaar**

#### Spaargelden en deposito's box 3

- **Jaaropgave bank voor rentebedragen**
- Schulden anders dan hypotheek eigen woning
  - **Jaaropgave bank / geldverstrekker**
  - **Rentenota's**

<sup>1)</sup> De Hoge Raad heeft in zijn uitspraak van 14 juni 2024 (ECLI:NL:HR:2024:860 te vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)) de aftrek van kosten van de VVE en beheer op de huur niet gecorrigeerd en dus in aftrek toegelaten. Wij zouden hetzelfde standpunt innemen voor kosten van erfpacht.

#### **WERKELIJK RENDEMENT BELASTINGJAAR 2017 T/M 2025**

- Voor de berekening van het werkelijke rendement wordt gekeken naar je totale box 3-vermogen zonder rekening te houden met het heffingsvrije vermogen.
- Het rendement op specifiek vrijgestelde vermogensbestanddelen (denk bijvoorbeeld aan vrijgestelde groene beleggingen) telt niet mee.
- Rendement op vermogen dat op 1 januari nog niet in bezit was telt wel mee.
- Het werkelijke rendement wordt per jaar bepaald. Er is geen verliesverrekening.
- Rendement bestaat uit rente, dividend, huur en waardeveranderingen. Voor de waardeverandering van woningen in box 3 wordt gekeken naar de WOZ-waarde. Voor belastingjaar 2023 is dat het verschil tussen de WOZ-waarde die je in 2024 van de gemeente hebt ontvangen en de WOZ-waarde die ingevuld is in de aangifte over 2023. Bij aan- en verkoop in de loop van het kalenderjaar wordt de waardeontwikkeling van de WOZ-waarde tijdsevenredig verdeeld tussen koper en verkoper. Datum transport is de datum van aan- en verkoop.
- Voor directe inkomsten (rente, dividend, huur) wordt uitgegaan van het kasstelsel, dus jaar van ontvangst telt.
- Waarde eigen gebruik van vakantiewoningen: hoef je volgens de Hoge Raad (Hoge Raad 20 december 2024, [ECLI:NL:HR:2024:1788](http://ECLI:NL:HR:2024:1788)) niet mee te tellen. Eigen gebruik hoort namelijk weliswaar tot het rendement maar om dat te kunnen belasten moet de wetgever eerst keuzes maken over de manier waarop dat rendement moet worden vastgesteld. Daarom wordt er zolang er niets wettelijk is vastgelegd geen rekening mee gehouden.
- Je mag geen rekening houden met kosten, zoals aan- en verkoopkosten van effecten of onderhoudskosten van onroerend goed. Betaalde rente op box 3-schulden mag je wel aftrekken van het rendement. De schuldendrempel van €3.700 (bedrag 2024 per persoon) wordt bij de berekening van het werkelijke rendement niet toegepast. Alle rente van box 3-schulden mag dus meegenomen worden bij de berekening van het werkelijke rendement.
- Ongerealiseerde waardeveranderingen door investering in (uitbreiding/verbetering van) een tweede woning behoren niet tot het werkelijke rendement. Wordt de waarde van een tweede woning vanwege die investering vastgesteld op de waarde in de staat bij aanvang van het kalenderjaar in plaats van de staat op de peildatum? Het deel van de eindwaarde dat kan worden toegerekend aan de uitbreiding/verbetering wordt niet meegerekend bij de bepaling van het werkelijke rendement van het jaar

waarin de investering heeft plaatsgevonden (je moet dan dus niet zonder meer uitgaan van het verschil in WOZ-waarde). Belastingplichtige moet dit aannemelijk maken. Dit blijkt uit een arrest van de Hoge Raad (Hoge Raad 20 december 2024, [ECLI:NL:HR:2024:1788](#)).

- Heb je meer groene beleggingen dan het vrijgestelde bedrag? Dan wordt het rendement naar rato toegerekend aan het vrijgestelde deel en het belaste deel aan de hand van de stand op 1 januari. Het rendement op het vrijgestelde deel telt niet mee bij de berekening van het werkelijke rendement.
- Er wordt geen rekening gehouden met inflatie.
- Voor de voorkoming van dubbele belasting wordt bij toepassing van het werkelijke rendement gekeken naar het werkelijke buitenlandse rendement ten opzichte van het totale werkelijke rendement in box 3.

**Wat de regels zijn voor 2026 en 2027 staat nog niet vast. Vanaf 2028 moet er een nieuw box 3-stelsel komen waarbij het werkelijke rendement wordt belast. Voor de regels voor de bepaling van het werkelijke rendement vanaf 2028 zie het artikel [Box 3 vanaf 2027: voorstel aangepast | FiscAlert](#). Zie echter ook [‘Nieuwe box 3 uitgesteld: beleggers betalen de rekening’](#).**