



Belastingdienst

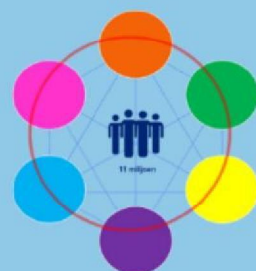
Werkinstructie Aandachtsgebied box 3 thema Onroerende zaken

Toezicht Particulieren

Versie 0.9 - oktober 2025

Colofon

Medewerkers Toezicht Particulieren
onder regie van
Landelijke Regie Particulieren (LRP)



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Onderdelen box 3, thema onroerende zaken.....	3
3	Inhoudelijke beoordeling en behandeling	4
3.1	Stap 1 tot en met 5.....	4
3.2	Stap 6 Beoordeel het uitgeworpen formulier OWR	4
3.3	Stap 7 tot en met 12	4
4	Onroerende zaken in box 3	5
4.1	Wanneer is er sprake van een onroerende zaak in box 3?	5
4.2	Wie moet het formulier OWR invullen?.....	6
4.3	Voorkoming van dubbele belasting	6
5	Berekening werkelijk rendement	7
5.1	Indirect rendement	7
5.1.1	<i>De jaarlijkse waardemutatie</i>	<i>7</i>
5.1.2	<i>Verbetering of onderhoud.....</i>	<i>8</i>
5.1.3	<i>Begin- en eindtijdstip.....</i>	<i>8</i>
5.1.4	<i>Waarderingsregels woningen</i>	<i>9</i>
5.1.4.	<i>Waarderingsregels woningen met huurbescherming.....</i>	<i>11</i>
5.1.5	<i>Waarderingsregels woningen op erfpachtgrond Voorbeeld</i>	<i>13</i>
5.1.6	<i>Waarderingsregels niet-woningen</i>	<i>13</i>
5.2	Direct rendement.....	14

1 Inleiding

Dit is de werkinstructie voor de behandeling van het aandachtsgebied Box 3, thema onroerende zaken. Bij de werkinstructie horen de documenten:

- [Handleiding OWR \(Opgaaf werkelijk rendement\) Raadplegen vanuit 5.1.21](#)
- **Handleiding formulier OWR Uitworp**

Deze documenten zijn beschikbaar op de site van de [ICT gebruikersondersteuning](#) onder de K van 5.1.21 en de O van OWR

Stappenstructuur werkinstructie

De 'Handleiding formulier uitworp' beschrijft de stappen die je uitvoert als je een formulier OWR behandelt en deze werkinstructie beschrijft de inhoudelijke beoordeling en behandeling van het formulier OWR met een risico in thema onroerende zaken. Zie ook onderstaand schema:

Stap(pen)	Doel en vindplaats
Stap 1 tot en met stap 5	Deze stappen beschrijven het ophalen en in behandeling nemen van een formulier OWR. Gebruik voor deze stappen de 'Handleiding formulier uitworp'
Stap 6	Deze stap beschrijft de inhoudelijke beoordeling en de behandeling van het formulier OWR met een risico in het thema onroerende zaken. Gebruik hiervoor deze werkinstructie.
Stap 7 tot en met stap 12	Deze stappen beschrijven: - de communicatie met de belastingplichtige/gemachtigden - het vaststellen van een aangifte Gebruik voor deze stappen de 'Handleiding formulier uitworp'.

Coördinatie en beheer

Deze werkinstructie is geschreven aan de hand van de input van collega's die aan het betreffende werkproces werken. Het team Landelijke Regie Particulieren (LRP) coördineert de ontwikkeling van deze werkinstructie en beheert de centrale plaats waar de werkinstructies en procesplaten beschikbaar worden gesteld. Heb je suggesties, opmerkingen of tips? Neem dan contact op via de Landelijke regie Particulieren_postbus.

In deze werkinstructie wordt uitgelegd wanneer een onroerende zaak tot box 3 hoort en wordt ingegaan op de berekening van het werkelijk rendement van een onroerende zaak in box 3. Het thema onroerende zaken is onderverdeeld in 3 onderdelen. Zie onderstaande tabel voor de onderdelen die hieronder vallen.

Onderdeel	Onderwerp
1	Omschrijving onroerende zaak en belastingplicht
2	Indirecte rendement onroerende zaken
3	Direct rendement onroerende zaken

Onderwerp nader toegelicht

In de volgende hoofdstukken wordt per onderdeel beschreven waar het onderwerp precies om draait, met name in fiscaaltechnisch opzicht.

Inhoudelijke beoordeling en behandeling

Stap 6 is de inhoudelijke beoordeling en behandeling van de rubriek onroerende zaken in het formulier OWR. Uiteraard is deze beschrijving niet uitputtend. Mocht je een uitzondering in behandeling hebben, dan kan het nodig zijn om op je kantoor meer vaktechnische kennis te zoeken

3 Inhoudelijke beoordeling en behandeling

De 'Handleiding formulier uitworp' beschrijft de stappen die je uitvoert als je een formulier OWR behandelt en deze werkinstructie beschrijft de inhoudelijke beoordeling en behandeling van het formulier OWR met een risico in thema onroerende zaken. Hieronder zijn de stappen toegelicht.

3.1 Stap 1 tot en met 5

Zie de 'Handleiding formulier uitworp'

3.2 Stap 6 Beoordeel het uitgeworpen formulier OWR

Allereerst beoordeel je of het formulier OWR zich leent voor [passend contact](#) met belastingplichtige. Zoek in de [infozet](#) de toelichting op de uitworpbewering(en) om het aangewezen risico te beoordelen. Vergelijk de rubriek van het aandachtsgebied in het formulier met onze (systeem)informatie. Controleer ook of de informatie uit het formulier OWR aansluit bij de reeds ontvangen aangifte inkomstenbelasting van belastingplichtige die in [5.1.2](#) is opgenomen. In de volgende hoofdstukken vind je een toelichting op de inhoudelijke beoordeling van het thema.

Uiteraard is deze beschrijving niet uitputtend. Mocht je een uitzondering in behandeling hebben, dan kan het nodig zijn om op je kantoor meer vaktechnische kennis te zoeken. Eventueel kan de VTA in overleg met de vaco contact opnemen met het team Waardeonderzoek.

3.3 Stap 7 tot en met 12

Deze stappen beschrijven de communicatie met de belastingplichtige of gemachtigde en het vaststellen van een aangifte. Gebruik hiervoor de 'Handleiding formulier uitworp'

4 Onroerende zaken in box 3

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe een belastingplichtige die onroerende zaken in box 3 bezit ter zake van dergelijke bezittingen het werkelijk rendement bepaalt en hoe deze dat moet invullen in het formulier OWR. In deze werkinstructie worden de hoofdlijnen van de (fiscale) ins en outs over onroerende zaken in box 3 behandeld.

Eerst wordt een algemene theoretische beschouwing gegeven. Bij de bepaling van het werkelijk rendement wordt onderscheid gemaakt tussen de berekening van het directe rendement en de berekening van het indirecte rendement.

4.1 Wanneer is er sprake van een onroerende zaak in box 3?

Voor de vraag of het totale werkelijke rendement van de belastingplichtige, in het kader van de tegenbewijsregeling, hoger is dan het box 3-forfait is onder meer van belang of de belastingplichtige één of meerdere onroerende zaken heeft die op basis van de rangorderegeling van artikel 2.14 Wet IB 2001 in box 3 vallen en zo ja, wat het werkelijke rendement daaruit is. Het werkelijke rendement moet per onroerende zaak worden gespecificeerd in het formulier OWR.

Voor de vraag of sprake is van een onroerende zaak in box 3, wordt aangesloten bij artikel 5.3, tweede lid, onderdeel a, Wet IB 2001. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- een woning die belastingplichtige ter belegging verhuurt;
- een recreatiewoning voor eigen gebruik en/of verhuur;
- verhuurde bedrijfspanden;
- een garage(box);
- een perceel.

Let op: Hieronder vallen nadrukkelijk geen onroerende zaken die tot het ondernemingsvermogen in box 1 of tot het vermogen in box 2 behoren, en ook niet de eigen woning die in box 1 valt.

Beperkt eigendom

Als de eigendom is beperkt doordat sprake is van een recht van erfpacht op de grond met een recht van opstal op het pand, een recht van beklemming of een appartementsrecht, is ook sprake van een bezitting in een onroerende zaak.

Let op: Voor andere rechten die direct of indirect op onroerende zaken betrekking hebben, geldt dat deze aangegeven moeten worden bij het onderdeel 'overige bezittingen' en niet bij het onderdeel 'onroerende zaken'. Denk hierbij aan een recht van vruchtgebruik, een recht van gebruik en bewoning of blote eigendom. Een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning kan in de situatie dat deze is geërfd onder voorwaarden overigens wel een eigen woning in box 1 zijn. Bossen, natuurterreinen en bepaalde landgoederen volgens de Natuurschoonwet 1928 zijn vrijgesteld in box 3.

Onverdeelde erfenis

Wanneer een onroerende zaak is geërfd maar nog niet is verdeeld, geldt dat belastingplichtige de onroerende zaak als bezitting naar rato van het erfdeel onder deze categorie moet aangeven.

Het onverdeeld aandeel in de onroerende zaak wordt dus niet aangemerkt als overige bezitting.

4.2 Wie moet het formulier OWR invullen?

Een belastingplichtige moet de onroerende zaak als bezitting alleen in het formulier OWR invullen voor zover hij:

- binnenlands belastingplichtig is: als hij een onroerende zaak heeft ongeacht in welk land deze is gelegen; of
- buitenlands belastingplichtige: als hij een onroerende zaak heeft die is gelegen in Nederland.

Voorbeeld

Ingrid emigreert op 1 april van het belastingjaar naar Nederland vanuit Spanje. Haar woning in Spanje houdt zij aan als vakantiewoning.

Ingrid moet de onroerende zaak voor de berekening van het werkelijke rendement alleen voor de periode 1 april tot en met 31 december van het belastingjaar in het formulier OWR vermelden.

4.3 Voorkoming van dubbele belasting

Als voor het bepalen van het box 3-inkomen het werkelijke rendement wordt gehanteerd in plaats van het forfaitaire dan heeft dit gevolgen voor de berekening van de vermindering ter voorkoming van dubbele belasting. Deze voorkoming zal opnieuw berekend moeten worden. Dit betreft buitenlandse onroerende zaken van binnenlandse belastingplichtigen.

Als het box 3-inkomen forfaitair wordt bepaald, dan wordt de voorkoming van dubbele belasting kort gezegd berekend op basis van de verhouding waarin het forfaitair bepaalde buitenlandse inkomen in box 3 deel uitmaakt van het totale forfaitair bepaalde belastbare inkomen in box 3. Als uitgegaan wordt van het lagere werkelijke rendement, dan wordt de voorkoming van dubbele belasting berekend op basis van de verhouding waarin het werkelijke buitenlandse rendement in box 3 deel uitmaakt van het totale werkelijke rendement in box 3. Dit volgt uit het arrest van de Hoge Raad van 6 juni 2014 ([ECLI:NL:HR:2024:705](#)).

5 Berekening werkelijk rendement

Tot het werkelijk rendement uit onroerende zaken behoren het directe en indirecte rendement.

- Het directe rendement is het voordeel dat iemand gedurende de bezitsperiode van een onroerende zaak in het belastingjaar geniet, zoals huur- en pachtinkomsten. Voor het eigen gebruik van een onroerende zaak wordt tot en met het belastingjaar 2027 geen direct rendement in aanmerking genomen op basis van de Wet tegenbewijsregeling box 3.
NB: Wellicht dat dit later op basis van de Wet werkelijk rendement box 3 met beoogd ingangsdatum 1 januari 2028 wel zal plaatsvinden.
In het kader van deze werkinstructie wordt het directe rendement uit een onroerende zaak voor eigen gebruik dan ook achterwege gelaten.
- Het indirecte rendement bestaat uit de jaarlijkse waardemutatie.

Het totale werkelijk rendement moet per onroerende zaak afzonderlijk worden gespecificeerd in het formulier OWR. In paragraaf 4.1 staat beschreven hoe het indirecte rendement wordt bepaald en in paragraaf 4.2 het directe rendement.

5.1 Indirect rendement

Het indirecte rendement kan zowel positief als negatief zijn en bestaat in beginsel uit zowel de gerealiseerde en ongerealiseerde waardemutaties binnen het belastingjaar.

5.1.1 De jaarlijkse waardemutatie

De waardemutatie wordt bepaald aan de hand van de vermogensvergelijking. De waardemutatie is de eindwaarde minus de beginwaarde.

Let op: Hierbij vindt geen correctie plaats voor gemaakte onderhoudskosten voor instandhouding van de onroerende zaak (in de eindwaarde). De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat kosten niet aftrekbaar zijn. Denk hierbij aan de aan- en verkoopkosten of andere kosten zoals onderhoudskosten of de onroerendezaakbelasting; deze worden niet in aanmerking genomen. Dit volgt uit de arresten van de Hoge Raad van 6 juni 2014 ([ECLI:NL:2024:704](#) en [ECLI:NL:2024:705](#)).

Let op: Uitzondering nadere investering

De Hoge Raad heeft bepaald dat er één uitzonderingssituatie is waarbij wel een correctie op de eindwaarde moet plaatsvinden ([ECLI:NL:HR:2024:1788](#)). Deze correctie op de eindwaarde komt in feite neer op een 'storting' volgens de berekening van een vermogensvergelijking.

Wanneer is deze uitzondering van toepassing?

1. Het gaat om uitgaven voor een zogenoemde 'nadere investering'. Van een nadere investering is sprake bij een verbetering of uitbreiding van de onroerende zaak (kwalificerende uitgave).

2. De kwalificerende uitgaven hebben geleid tot een waardestijging, zodat deze in de eindwaarde naar voren komt (waarde-element).

Als de investering aan beide voorwaarden voldoet moet de eindwaarde worden verminderd met de uitgaven voor zover er sprake is van een waardevermeerdering.

Let op: voor woningen geldt het volgende. De hiervoor toegelichte correctie op de eindwaarde kan voor woningen **alleen** worden toegepast als bij het vaststellen van de WOZ-beschikking artikel 18, derde lid, Wet WOZ, is toegepast.

Deze uitzondering nadere investering is niet van toepassing bij andere kosten. Ook niet als sprake is van onderhoudskosten die tot een waardeverandering hebben geleid (bijvoorbeeld bij achterstallig onderhoud).

5.1.2 **Verbetering of onderhoud**

Bij het bepalen of sprake is van een verbetering of uitbreiding van de onroerende zaak, komt de afbakening met onderhoudskosten aan de orde. Deze afbakening moet op dezelfde wijze plaatsvinden als in de rechtspraak van de Hoge Raad over de inmiddels vervallen aftrek voor uitgaven voor monumentenpanden. Op basis van het inmiddels vervallen wetsartikel 6.31 Wet IB 2001 dat betrekking had op de aftrek van uitgaven voor monumentenpanden (vervallen per 2019), konden slechts onderhoudskosten onder voorwaarden in aftrek worden gebracht. Kosten van verbetering of uitbreiding van een monumentenpand waren in geen geval aftrekbaar. Voor de tegenbewijsregeling in box 3 geldt dus in feite het omgekeerde.

Uit de rechtspraak die is gewezen over artikel 6.31 Wet IB 2001 (oud) kan worden afgeleid dat:

- van kosten tot verbetering kan worden gesproken, wanneer het betreft kosten besteed voor werkzaamheden, die dienen om aan het gebouw, in vergelijking met de toestand waarin het zich bij de stichting en mogelijke latere veranderingen bevond, een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor het naar inrichting, aard of omvang een wijziging ondergaat.
- kosten voor werkzaamheden aan een onroerende zaak zijn aan te merken als kosten van onderhoud, voor zover die werkzaamheden ertoe hebben gestrekt de zaak zoals die bij aanvang van de werkzaamheden bestond, in bruikbare staat te herstellen of te houden;
- in gevallen waarin bij verbouwwerkzaamheden aan een pand zowel herstel als vernieuwing plaatsvindt, in de regel een splitsing moet worden gemaakt tussen onderhoud en verbetering; en
- een dergelijke splitsing niet aan de orde komt indien de in de verbouwing betrokken zaak zo radicaal is vernieuwd dat in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden, in welk geval van onderhoud in het geheel geen sprake is.

Voor woningen gelden de volgende voorwaarden voor een correctie op de eindwaarde in verband met uitgaven van verbetering of uitbreiding van een onroerende zaak:

- er is sprake van een verbetering of uitbreiding van een onroerende zaak;
- deze verbetering of uitbreiding heeft geleid tot een waardevermeerdering;
- de WOZ-waarde die geldt voor de eindwaarde is vastgesteld met toepassing van artikel 18, derde lid, Wet WOZ.

De bewijslast hiervoor rust op belastingplichtige. Voor een correctie op de eindwaarde moet hij dus stellen en aannemelijk kunnen maken dat artikel 18, derde lid, Wet WOZ is toegepast en dat in die WOZ-waarde een waardestijging zit voor uitgaven voor uitbreiding of verbetering van de woning. Het bedrag van die uitgaven wordt dan in mindering gebracht op de eindwaarde voor zover sprake is van een aan de uitbreiding of verbetering tot te kennen waardevermeerdering. Indien door de uitgaven slechts een waardevermeerdering van 75% van dat bedrag is ontstaan, zijn ook maar 75% van de kosten aftrekbaar.

5.1.3 **Begin- en eindtijdstip**

Voor het begin- en eindtijdstip is de bezitsperiode in het belastingjaar van belang. Als binnen het belastingjaar geen aan- of verkoop plaatsvindt, is het begintijdstip 1 januari en het eindtijdstip 31 december van het belastingjaar. De bezitsperiode bestrijkt dan het gehele belastingjaar.

Als binnen het kalenderjaar wel een aan- of verkoop plaatsvindt, sluit het eind- en het begintijdstip daarbij aan. De bezitsperiode bestrijkt dan een deel van het belastingjaar. Belastingplichtige moet in het formulier OWR dan de aankoop- en/of verkoopdatum vermelden.

Onder aan- en verkopen vallen ten eerste de echte transacties, de aan- en verkopen op de markt. Daarnaast vallen hieronder de zogenoemde fictieve aan- en verkopen. Denk hierbij aan een sfeerovergang naar een andere box of het einde van de belastingplicht.

Voorbeeld

Luuk en Sophie wonen in een vrijstaande woning in Haarlem. De woning is voor hen een eigen woning. Daarnaast hebben zij sinds enige jaren een appartement in Leiden die zij verhuren aan een student. Het komt op een gegeven moment leeg te staan. Luuk en Sophie zien het wel zitten om kleiner te gaan wonen in een andere stad. Zij besluiten daarom hun eigen woning in Haarlem te gaan verhuren en zelf in het appartement in Leiden te gaan wonen. Het moment dat de (voormalige) eigen woning niet langer een eigen woning is en naar box 3 overgaat, is de (fictieve) aankoopdatum voor box 3. Het moment dat het appartement in Leiden de nieuwe eigen woning wordt, is de (fictieve) verkoopdatum voor box 3. De waarden op die momenten zijn van belang voor het bepalen van het (indirecte) rendement.

5.1.4 Waarderingsregels woningen

De vervolgvraag is hoe de waarde op het begin- en eindtijdstip moet worden bepaald. Het indirecte rendement is immers, zoals gezegd, de som van de eindwaarde minus de beginwaarde.

Uit het arrest van 14 juni 2024 ([ECLI:NL:HR:2024:857](#)) is op te maken dat voor de vaststelling van het werkelijke rendement voor woningen zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij het rendementsbegrip dat de wetgever voor ogen heeft gestaan bij de vormgeving van het forfaitaire box 3-stelsel. Er moet daarom worden aangesloten bij de waarderingsregels voor woningen, zoals in artikel 5.20 Wet IB 2001 vermeld. Dit betekent dat de waarde van woningen moet worden bepaald op basis van de WOZ-waarde. De aansluiting bij artikel 5.20 Wet IB 2001 betekent ook dat de WOZ-waarde met de waardepeildatum van één jaar eerder genomen moet worden. Voor de berekening van de waarde van woning in het forfaitaire box 3-stelsel wordt voor bijvoorbeeld het belastingjaar 2024 ook uitgegaan van de WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023. Voor de berekening van het werkelijke rendement wordt dus in feite de waardemutatie over één jaar eerder genomen. Dit is de zogenoemde 't-1 berekening'. Benadrukt wordt dat de werkelijke aan- en verkoopprijs niet relevant is, ook niet bij (echte) aan- en verkopen gedurende het belastingjaar.

Als in het belastingjaar geen aan- en/of verkoop plaatsvindt, geldt het volgende. De beginwaarde is dan de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari van het jaar vóór het belastingjaar. De eindwaarde is dan de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari van het belastingjaar.

Bij een aan- en/of verkoop gedurende het jaar, wordt de waardeontwikkeling in het kalenderjaar op basis van de WOZ-waarde tijdsevenredig toegepast.

De aansluiting bij artikel 5.20 Wet IB 2001 betekent ook dat bij het ontbreken van een WOZ-waarde voor een woning, moet worden aangesloten bij het tweede lid van dat artikel. De waarde moet dan worden bepaald volgens de toepassing van de artikelen 16 tot en met 17 en 20, tweede lid, Wet WOZ. Dit betekent dat de uitgangspunten die in de Wet WOZ gehanteerd worden voor de waardebepaling, ook gelden voor deze woningen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een in het buitenland gelegen box 3-woning.

Zoals onder het kopje 'jaarlijkse waardemutatie' toegelicht, kan een correctie op de eindwaarde nodig zijn als sprake is van een uitbreiding of verbetering die tot een waardestijging heeft geleid. Voor woningen geldt dat deze correctie alleen kan worden toegepast als die WOZ-waarde bij beschikking is vastgesteld met toepassing van artikel 18, derde lid, Wet WOZ. Dit houdt in dat de gemeente bij het vaststellen van de WOZ-waarde rekening heeft gehouden met een wijziging als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak, vernietiging of bestemming van de onroerende zaak.

In zo'n geval wordt voor de 'normale waardestijging' nog steeds gekeken naar de waardepeildatum van een jaar eerder, maar wordt wel rekening gehouden met de toestand van de woning op 1 januari van het kalenderjaar (toestandsdatum) waarvoor de WOZ-waarde is vastgesteld. In het WOZ taxatieverslag is een wijziging als gevolg van een bouw of verbouwing opgenomen. Indien de daaraan toegekende waarde niet is opgenomen in het taxatieverslag kan dit door de belastingplichtige worden opgevraagd bij de gemeente.

Stel nu dat het gaat om het belastingjaar 2024 en artikel 18, derde lid, Wet WOZ is toegepast. De WOZ-waarde voor het jaar 2024 kent een (begin) waardepeildatum van 1 januari 2023. Dit betekent dat de waarde wordt bepaald naar de waarde op 1 januari 2023. Omdat er in 2024 een uitbreiding van de onroerende zaak is geweest wordt er bij de vaststelling van de WOZ waarde per 1 januari 2024 rekening gehouden met de uitbreiding in 2024. De toestand op 1 januari 2024 wordt gewaardeerd alsof de verbouwing toen al was afgerond. Met andere woorden, er geldt een toestandsdatum op 1 januari 2024, waarmee rekening wordt gehouden met een wijziging die is genoemd in het derde lid van artikel 18 Wet WOZ. Of artikel 18, derde lid, Wet WOZ, is toegepast, volgt dus uit het feit of op de WOZ-beschikking een andere toestandsdatum staat dan de waardepeildatum. Normaal gesproken is de toestandsdatum gelijk aan de waardepeildatum, maar als artikel 18, derde lid, Wet WOZ is toegepast, is de toestandsdatum dus een jaar later dan de waardepeildatum.

Voorbeelden

a. Geen verbetering of uitbreiding

Thijs vult het formulier OWR in voor het belastingjaar 2024. Thijs heeft geen uitgaven voor verbetering of uitbreiding van de onroerende zaak gedaan. De WOZ-waarde die is vastgesteld voor de onroerende zaak in het belastingjaar 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023, is € 350.000. Dit is de beginwaarde. De WOZ-waarde die is vastgesteld voor het belastingjaar 2025 met waardepeildatum 1 januari 2024 is € 375.000. Dit is de eindwaarde. Het indirecte rendement voor Thijs over 2024 is dan de waardemutatie van € 25.000 (€ 375.000 -/- € 350.000).

b. Verbetering

Thijs vult het formulier OWR in voor het belastingjaar 2024. Thijs heeft in maart 2024 een dakkapel laten plaatsen voor € 10.000. De WOZ-waarde die is vastgesteld voor de onroerende zaak in het belastingjaar 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023, is € 350.000. Dit is de beginwaarde. De WOZ-waarde die is vastgesteld voor het belastingjaar 2025 met waardepeildatum 1 januari 2024 is € 375.000. Op de WOZ-beschikking staat dat de toestandsdatum gelijk is aan de waardepeildatum, namelijk 1 januari 2024. Omdat uit de WOZ-beschikking volgt dat artikel 18, derde lid, Wet WOZ niet is toegepast (er is geen sprake van een andere toestandsdatum ten opzichte van de waardepeildatum), is er geen aanleiding om de eindwaarde te corrigeren. Het bedrag van € 375.000 is dus de eindwaarde. Het indirecte rendement voor Thijs over 2024 is € 25.000 (€ 375.000 -/- € 350.000).

c. Verkoop

Stel dat de situatie van het voorbeeld hierboven wordt genomen, maar dat Thijs op 1 juli 2024 zijn onroerende zaak heeft verkocht voor € 400.000. De waardemutatie voor het belastingjaar 2024 blijft voor de berekening van het werkelijke rendement € 25.000 (€ 375.000 -/- € 350.000). Hiervan wordt echter slechts de helft toegerekend aan de Thijs. Voor Thijs wordt dus in feite uitgegaan van een eindwaarde van € 362.500 (€ 375.000 -/- € 25.000/2). Het indirecte rendement van Thijs is in dit voorbeeld dus € 12.500 (€ 362.500 -/- € 350.000).

d. WOZ beschikking

Thijs vult het formulier OWR in voor het belastingjaar 2024. Thijs heeft in maart 2024 een dakkapel laten plaatsen voor € 10.000. Thijs stelt dat hiermee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van zijn indirecte rendement. De WOZ-waarde die is vastgesteld voor de onroerende zaak in het belastingjaar 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023 is € 350.000. Dit is de beginwaarde. De WOZ-waarde die is vastgesteld voor het belastingjaar 2025 met waardepeildatum 1 januari 2024 is € 375.000. Op de WOZ-beschikking staat dat als toestandsdatum 1 januari 2025 geldt. Omdat uit de WOZ-beschikking volgt dat artikel 18, derde lid, Wet WOZ is toegepast, vraagt de inspecteur aan belastingplichtige om aannemelijk te maken dat het bedrag van € 10.000 tot uitdrukking komt in de WOZ-waarde voor het belastingjaar 2025. Uit de stukken, waaronder die van de gemeente ter onderbouwing van de WOZ-waarde, blijkt dat ervan is uitgegaan dat het plaatsen van het dakkapel heeft geleid tot een waardestijging van € 8.000. Het bedrag van € 375.000 moet hierom worden verminderd met € 8.000. Het indirecte rendement voor Thijs is dan de waardemutatie van € 17.000 (€ 367.000 -/- € 350.000).

Let op:

Stel dat in het voorbeeld hierboven het indirecte rendement voor het jaar 2025 berekend moet worden en er geen uitgaven voor verbetering of uitbreiding zijn gedaan. Voor het jaar 2025 geldt dat de waardemutatie in aanmerking wordt genomen van het verschil tussen de WOZ-waarde voor het jaar 2026 met waardepeildatum 1 januari 2025 (eindwaarde) en de WOZ-waarde voor het jaar 2025 met waardepeildatum 1 januari 2024 (beginwaarde). De eindwaarde die voor de berekening van het indirecte rendement in 2025 (WOZ-waarde 2026 met waardepeildatum 1 januari 2025) geldt, hoeft niet gelijk te zijn als de WOZ-waarde die in het bovenstaande voorbeeld als eindwaarde gold voor het belastingjaar 2024 (WOZ-waarde 2025 met waardepeildatum 1 januari 2024 en toestandsdatum 1 januari 2025). De toestandsdatum betekent namelijk alleen dat rekening is gehouden met een omstandigheid van artikel 18, derde lid, Wet WOZ. De normale waardestijging tussen de waardepeildatum 1 januari 2024 en 1 januari 2024 is niet verwerkt in de WOZ-beschikking voor het jaar 2025 en komt pas tot uitdrukking in de WOZ-beschikking voor het jaar 2026 (en dus bij de berekening van het indirecte rendement voor 2025).

e. Verkoop en verbetering

Stel dat de situatie van het voorbeeld hierboven wordt genomen, maar dat Thijs op 1 juli 2024 zijn onroerende zaak heeft verkocht voor € 400.000. De waardemutatie voor het belastingjaar 2024 blijft voor de berekening van het werkelijke rendement € 17.000 (€ 367.000 -/- € 350.000). Hiervan wordt echter slechts de helft toegerekend aan de Thijs. Voor Thijs wordt dus in feite uitgegaan van een eindwaarde van € 358.500 (€ 367.000 -/- € 17.000 / 2). Het indirecte rendement van Thijs is in dit voorbeeld dus € 8.500.

4.1.4. Waarderingsregels woningen met huurbescherming

Artikel 5.20 Wet IB 2001 kent een aantal bepalingen die onder voorwaarden een waarde drukkend effect kunnen hebben op de WOZ-waarde. Deze zijn ook van toepassing op de begin- en eindwaarde voor de berekening van het werkelijk rendement. Als aan de voorwaarden van die bepalingen wordt voldaan, heeft dat een lagere begin- en eindwaarde tot gevolg. Het gaat hierbij om de leegwaarderatio van artikel 5.20, derde lid, Wet IB 2001 juncto artikel 17a Uitvoeringsbesluit IB 2001 en de vermindering bij een recht van erfpacht van artikel 5.20, vierde lid, Wet IB 2001 juncto artikel 17b Uitvoeringsbesluit IB 2001.

Deze waarde drukkende bepalingen moeten bovendien alleen worden toegepast als op het begin- en/of eindtijdstip aan de voorwaarden voor toepassing daarvan wordt voldaan. Hierna volgt een aantal voorbeelden, waarbij ervan wordt uitgegaan dat er geen verbeteringen of uitbreidingen van de onroerende zaak hebben plaatsgevonden.

Let op:

Uit het arrest van de Hoge Raad van 3 april 2015 ([ECLI:NL:HR:2015:812](#)), volgt dat de leegwaarderatio buiten toepassing moet blijven als de met de leegwaarderatio bepaalde waarde in betekenende mate (10% of meer) hoger is dan de waarde in het economische verkeer. In dat geval kan worden uitgegaan van de werkelijke (lagere) waarde in het economische verkeer van de verhuurde woning op de WOZ-waardepeildatum.

*Voorbeelden**a. Hele jaar verhuur woning*

Yvonne verhuurt haar box 3-woning het gehele belastingjaar 2024 voor onbepaalde tijd voor een maandelijkse huurprijs van € 1.000. De WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023 is € 350.000. Uitgaande van de leegwaarderatietabel van 2024 bedraagt de leegwaarderatio 90% ($\text{€ } 12.000 / \text{€ } 350.000 * 100 = 3,4\%$). De beginwaarde wordt hiermee € 315.000 ($\text{€ } 350.000 * 90\%$). De WOZ-waarde 2025 met peildatum 1 januari 2024 is € 375.000. Uitgaande van de leegwaarderatietabel van 2024 bedraagt de leegwaarderatio nog steeds 90% ($\text{€ } 12.000 / \text{€ } 375.000 * 100 = 3,2\%$). De eindwaarde wordt hiermee € 337.500. Het indirecte rendement voor Yvonne is dan de waardemutatie van € 22.500 ($\text{€ } 337.500 - \text{€ } 315.000$).

b. Deel jaar verhuur woning

Bas heeft op 1 januari 2024 een box 3-woning die hij voor onbepaalde tijd verhuurt voor een maandelijkse huurprijs van € 1.000. Per 1 oktober 2024 heeft de huurder opgezegd. Op 31 december 2024 heeft Bas nog geen nieuwe huurder gevonden. De WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023 is € 350.000. Uitgaande van de leegwaarderatietabel van 2024 bedraagt de leegwaarderatio 90% ($\text{€ } 12.000 / \text{€ } 350.000 * 100 = 3,4\%$). De beginwaarde wordt hiermee € 315.000 ($\text{€ } 350.000 * 90\%$). De WOZ-waarde 2025 met peildatum 1 januari 2024 is € 375.000. Hierop wordt de leegwaarderatio niet toegepast omdat niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden. Het indirecte rendement voor Bas is dan de waardemutatie van € 60.000 ($\text{€ } 375.000 - \text{€ } 315.000$).

c. Deel jaar verhuur woning en verkoop

Bob heeft op 1 januari 2024 een box 3-woning die hij voor onbepaalde tijd verhuurt voor een maandelijkse huurprijs van € 1.000. De WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023 is € 300.000. Uitgaande van de leegwaarderatietabel van 2024 bedraagt de leegwaarderatio 90% ($\text{€ } 12.000 / \text{€ } 300.000 * 100 = 4\%$). De beginwaarde wordt hiermee € 270.000 ($\text{€ } 300.000 * 90\%$). Op 1 november 2024 wordt de woning verkocht. Op het moment van verkoop is de woning nog steeds verhuurd en is de leegwaarderatio dus nog steeds van toepassing. De WOZ-waarde 2025 met peildatum 1 januari 2024 is € 320.000. Uitgaande van de leegwaarderatietabel van 2024 bedraagt de leegwaarderatio 90% ($\text{€ } 12.000 / \text{€ } 320.000 * 100 = 3,75\%$). Als er geen verkoop was geweest dan was de eindwaarde van de woning € 288.000 ($\text{€ } 320.000 * 90\%$).

De jaarlijkse waardemutatie op basis van de WOZ-waarde is € 20.000 ($\text{€ } 320.000 - \text{€ } 300.000$). Deze wordt naar tijdsgelang herleid. De jaarlijkse waardemutatie van € 20.000 wordt naar tijdsgelang herleid.

Op 1 november 2024 is het jaar voor 305/366ste (voor andere kalenderjaren 365ste) deel verstreken. Daarom wordt 305/366ste deel van € 20.000 bij de beginwaarde opgeteld om tot de correcte eindwaarde te komen. Dit is een bedrag van € 16.667 ($\text{€ } 20.000 * 305/366$). Dit resulteert in een bedrag van € 316.667 op 1 november 2024. Omdat in dit voorbeeld op 1 november een leegwaarderatio van 90% van toepassing is, wordt de woning op 1 november 2024 gewaardeerd op 90% van € 316.667 = € 285.000. Het indirecte rendement van Bas in 2024 is € 285.000 - € 270.000 = € 15.000. Het indirecte rendement van de koper is € 288.000 - € 285.000 = € 3.000.

Let op:

Voor de berekening van de leegwaarderatio moet de huurprijs op het moment van het begin- en eindtijdstip te worden vermenigvuldigd met 12. Dit kan bij wijziging van de huurprijs gedurende het jaar op het eindtijdstip tot een ander percentage leiden dan op het begintijdstip bij wijziging van de huurprijs gedurende het jaar.

5.1.5 Waarderingsregels woningen op erfpachtgrond**Voorbeeld**

Chris heeft het gehele jaar 2024 een woning in box 3 op erfpachtgrond waarvoor hij jaarlijks € 300 aan erfpachtcanon betaalt. De WOZ-waarde moet hierdoor worden verminderd met de waarde van de toekomstige erfpachtcanons door de jaarlijkse erfpachtcanon te vermenigvuldigen met 17. Dit is € 5.100 ($€ 300 \times 17$). De WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023 is € 350.000. Uitgaande van vermindering vanwege het recht van erfpacht bedraagt de beginwaarde € 344.900 ($€ 350.000 - € 5.100$). De WOZ-waarde 2025 met peildatum 1 januari 2024 is € 375.000. Uitgaande van de vermindering vanwege het recht van erfpacht bedraagt de eindwaarde € 369.900 ($€ 375.000 - € 5.100$). Het indirecte rendement voor Chris is dan de waardemutatie van € 25.000 ($€ 369.900 - € 344.900$).

4.1.6 Waarderingsregels niet-woningen

Voor alle niet-woningen die in box 3 vallen, geldt dat de waarde op het begin- en eindtijdstip, conform de hoofdregel in het forfaitaire box 3-stelsel, gewaardeerd moet worden op de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak, zoals bepaald in artikel 5.19 Wet IB 2001. Voor deze waardering wordt nadrukkelijk niet aangesloten bij de peildatum zoals die voor de WOZ-waardering geldt. Als in het belastingjaar geen aan- en/of verkoop plaatsvindt, moet belastingplichtige de waarde in het economische verkeer bepalen en in het formulier vermelden.

In de praktijk wordt bij de waardering van niet-woningen door belastingplichtigen in het kader van Box III toch de WOZ waarde vermeld. Deze waarde kan aanzienlijk afwijken van de waarde in het economisch verkeer. Met name in gevallen waarin geen of een negatief indirect rendement wordt aangegeven (een waardedaling) is het raadzaam dit, in overleg met de VTA en Vaco ter beoordeling aan een taxateur van de afdeling waardeonderzoek voor te leggen.

Als in het belastingjaar wel een aan- en/of verkoop plaatsvindt, moet belastingplichtige de aan- en/of verkoopwaarde van de onroerende zaak in het formulier invullen. Het indirecte voordeel bestaat dan in beginsel uit de waarde in het economische verkeer op het eindtijdstip (eindwaarde) verminderd met de waarde in het economische verkeer op het begintijdstip (beginwaarde).

Ook hierbij geldt echter wel dat de eindwaarde moet worden verminderd met uitgaven voor verbetering of uitbreiding van de niet-woning indien en voor zover deze in de eindwaarde tot uitdrukking komen. Het is aan de belastingplichtige om dit te stellen en aannemelijk te maken, bijvoorbeeld met behulp van een taxatierapport.

Voorbeelden**a. verhuur**

Marco verhuurt een winkelpand. Hij vult het formulier OWR in voor het belastingjaar 2024. Marco heeft geen uitgaven voor verbetering of uitbreiding van de onroerende zaak gedaan. De waarde in het economische verkeer op 1 januari 2024 is € 375.000. Dit is de beginwaarde. De waarde in het economische verkeer op 31 december 2024 is € 390.000. Dit is de eindwaarde.

Het indirecte rendement voor Marco is dan de waardemutatie van € 15.000 ($€ 390.000 - € 375.000$).

b. Verhuur en verkoop gedurende het jaar

Stel dat de situatie van het voorbeeld hierboven wordt genomen, maar dat Marco op 1 juli 2024 het winkelpand heeft verkocht voor € 400.000. De verkoopprijs van € 400.000 bedraagt nu voor Marco de eindwaarde. De beginwaarde op 1 januari 2024 blijft € 375.000. Het indirecte rendement van Marco is in dit voorbeeld € 25.000 (400.000 -/- € 375.000).

c. Verhuur en verbetering

Peter verhuurt een winkelpand. Hij vult het formulier OWR in voor het belastingjaar 2024. Peter heeft in maart 2024 extra magazijn-/opslagruimte voor de huurder laten bouwen voor € 50.000. De waarde in het economische verkeer op 1 januari 2024 is € 375.000. Dit is de beginwaarde. De waarde in het economische verkeer op 31 december 2024 is € 420.000. Dit is in beginsel de eindwaarde. Op basis van het door Peter overgelegde taxatierapport is het echter aannemelijk dat in de waarde van € 420.000 een waardestijging van de uitbreiding zit van € 35.000. De eindwaarde moet daarom worden verminderd tot een bedrag van € 385.000 (€ 420.000 -/- € 35.000). Het indirecte rendement wordt voor Peter dan € 10.000 (€ 385.000 -/- € 375.000).

Let op:

Bij het bepalen van het werkelijke rendement moet op basis van het uitgangspunt van de wetgever gecorrigeerd worden voor onzakelijke elementen. Voor vermogensbestanddelen die tegen een onzakelijke prijs worden gekocht of verkocht wordt het rendement bepaald op basis van de waarde in het economische verkeer op de aan- of verkoopdatum. Zonder correctie zou het mogelijk worden om vermogensbestanddelen tegen een onzakelijk lage prijs te verkopen of onzakelijk hoge prijs te kopen om een lager resultaat te creëren.

5.2

Direct rendement

Het directe rendement uit onroerende zaken vormt het tweede onderdeel bij de berekening van het werkelijk rendement van een belastingplichtige. Hiertoe behoren bijvoorbeeld huur-en pachtinkomsten.

Voor het eigen gebruik van een onroerende zaak wordt tot en met het belastingjaar 2027 geen direct rendement in aanmerking genomen op basis van de Wet tegenbewijsregeling box 3.

Ook bij het directe rendement geldt dat er geen mogelijkheid is tot kostenaf trek. Het gaat dus om de bruto-inkomsten. Het gaat hier om de kale huurprijs, zowel bij woningen als niet woningen. Dit is dus een vergoeding enkel voor de onroerende zaak. Als de verhuurder een vergoeding ontvangt voor nutsvoorzieningen of verleende service dan behoort deze vergoeding niet tot het directe rendement van deze onroerende zaak. Of hiervan sprake is zal moeten blijken uit afspraken tussen huurder en verhuurder zoals bijvoorbeeld een huurovereenkomst. Het is in beginsel aan belastingplichtige c.q. verhuurder om aannemelijk te maken dat op basis van afspraken een deel van de vergoeding geen betrekking heeft op de verhuur van de onroerende zaak.

Ook bij de beoordeling van het directe rendement kan, in overleg met de VTA en Vaco, advies worden gevraagd aan een taxateur van de afdeling waardeonderzoek voor te leggen.

Let op: Een vergoeding die betrekking heeft op roerende zaken zoals meubilair, behoort niet tot de inkomsten uit verhuur van onroerende zaken. Deze inkomsten dienen te worden aangegeven bij inkomsten uit "overige bezittingen" indien:

- De inkomsten op basis van de rangorderegeling van artikel 2.14 Wet IB 2001 niet op basis van een andere bepaling onder de inkomstenbelastingheffing vallen
- De roerende goederen hoofzakelijk als belegging dienen.

Bij transacties die onder onzakelijke omstandigheden tot stand zijn gekomen moet het direct rendement worden gecorrigeerd. In dat geval wordt gekeken naar de voorwaarden die in het economisch verkeer door onafhankelijke partijen zouden zijn overeengekomen en worden de reguliere voordelen op basis daarvan bepaald.