

Regels Wet tegenbewijsregeling box 3 voor bepalen werkelijk rendement

Kort samengevat geeft de Wet tegenbewijsregeling box 3 de volgende regels voor de wijze waarop het werkelijke rendement berekend moet worden:

- Het werkelijke rendement wordt berekend over uw gehele vermogen in box 3, dat wil zeggen met inbegrip van bank- en spaartegoeden, maar zonder aftrek van het heffingsvrije vermogen.
- Het gaat om het werkelijke rendement op alle vermogensbestanddelen in box 3 die u in de loop van het jaar heeft gehad, dus niet alleen op de vermogensbestanddelen die u op 1 januari had.
- Het gaat om het nominale rendement, dus zonder rekening te houden met inflatie.
- Het werkelijke rendement omvat niet alleen de rechtstreekse voordelen uit vermogensbestanddelen (zoals rente, dividend en huur), maar ook de gerealiseerde én ongerealiseerde positieve en negatieve waardeveranderingen.
- Voor de berekening van de ongerealiseerde waardeverandering die het gehele jaar tot uw vermogen behoren, geldt als uitgangspunt het verschil tussen de waarde aan het begin en aan het einde van het jaar.
- De berekening van de (ongerealiseerde) waardeverandering van een woning wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van de woning aan het begin en het einde van het jaar. Bij verkrijging of vervreemding van een woning in de loop van het jaar wordt de op deze wijze berekende waardeverandering tijdsevenredig verdeeld tussen de verkrijger en de vervreemder. Bij een verschil tussen de verkoopprijs van een woning en de WOZ-waarde, zal de waarde van het totale vermogen in box 3 toe- of afnemen, maar zal dit verschil niet aan te merken zijn als werkelijk rendement in box 3.
- Bij berekening van het werkelijke rendement wordt geen rekening gehouden met aftrek van kosten (ook niet met onderhouds- en/of investeringskosten in een onroerende zaak), behalve met de aftrek van de werkelijke rente van schulden die tot het vermogen in box 3 horen. De schuldendrempel (in 2024 € 3.700, in 2025: € 3.800) wordt uit praktisch oogpunt bij het bepalen van het werkelijke rendement buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat de rente van alle schulden in box 3 het werkelijke rendement verminderen.

- De uit de kosten van onderhoud voortvloeiende waardeverandering van een onroerende zaak behoort tot het werkelijke rendement, maar de uit kosten van verbetering en/of uitbreiding voortvloeiende waardeverandering behoort niet tot het werkelijke rendement. Deze kosten van verbetering en/of uitbreiding worden aangemerkt als een storting. Datzelfde geldt voor investeringskosten in roerende zaken die ter belegging worden aangehouden.
- Ook bij woningen behoort de uit nadere investeringskosten voortvloeiende waardeverandering niet tot het werkelijke rendement. Hiermee wordt echter alleen rekening gehouden als de WOZ-waarde van het opvolgende jaar is vastgesteld met toepassing van artikel 18, lid 3, onderdeel b, WOZ (dat wil zeggen dat de WOZ-waarde wordt vastgesteld met waarde peildatum t, in plaats van t-1).
- Bij de waarde van een woning kan rekening gehouden worden met erfpacht en de leegwaarderatio.
- Bij de berekening van het werkelijke rendement wordt tot en met 2025 geen rekening gehouden met een voordeel wegens eigen gebruik van een onroerende zaak. Vanaf 2026 bedraagt het voordeel uit eigen gebruik de economische huurwaarde.
- Er wordt geen rekening gehouden met positieve of negatieve rendementen in andere jaren, er is dus geen mogelijkheid van verliesverrekening over de jaargrens heen.
- Als genietingstijdstip wordt uitgegaan van het kasstelsel. Dit betekent dat inkomsten worden geacht te zijn genoten wanneer ze ontvangen zijn, verrekend zijn, ter beschikking gesteld zijn, rentedragend geworden zijn of vorderbaar en inbaar geworden zijn. Bijvoorbeeld: rente over het jaar 2024 die in 2025 wordt ontvangen, behoort in 2025 tot het werkelijke rendement (mits niet in 2024 al rentedragend geworden).
- Het werkelijke rendement wordt aan partners toegerekend op basis van hun aandeel in de gezamenlijke grondslag sparen en beleggen.
- Het werkelijke rendement op groene beleggingen wordt vrijgesteld op basis van pro rata aan de hand van de situatie op peildatum 1 januari. Is de vrijstelling bijvoorbeeld € 30.000 en heeft de belastingplichtige op 1 januari € 60.000 groene beleggingen, dan is 50% van het werkelijke rendement vrijgesteld.

