

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? Vanaf begin juli 2025 kun je op belastingdienst.nl > Mijn Belastingdienst het formulier 'Opgaaf werkelijk rendement' invullen. Bereid je alvast voor door 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:

- **Woning in Nederland (niet je eigen woning hoofdverblijf, die zit in box 1): De WOZ-waarde van het jaar zelf en het jaar erna. Is de woning verhuurd? Neem dan de waarde na aftrek van de 'correctie voor huurbescherming'. Als je recht hebt op de correctie voor huurbescherming, vind je die terug in je aangiften inkomstenbelasting van het jaar zelf en het jaar erna.**
- **Woning in het buitenland: De waarde in het economisch verkeer op 1 januari en op 31 december van het voorgaande kalenderjaar**
- **Overig onroerend goed: De waarde in het economisch verkeer op 1 januari en op 31 december van het kalenderjaar**
- **Overig onroerend goed: Facturen voor gedane investeringen / verbeteringen (niet het reguliere onderhoud)**
- **Huurontvangsten**
- **Pachtontvangsten**
- **Erfpacht¹⁾ (niet meegenomen in de rekentool)**
- **Kosten VVE en beheer¹⁾ (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**
 - **Waardeverandering (zie het kader)**
- ☐ Spaargelden en deposito's box 3
- **Jaaropgave bank voor rentebedragen**
 - **Ontvangen rente op je aandeel in het vermogen van de VVE**
 - **Waardeverandering (zie het kader)**
- ☐ Schulden anders dan hypotheek eigen woning
- **Jaaropgave bank / geldverstrekker**
 - **Rentenota's**
 - **Waardeverandering (zie het kader)**

¹⁾ De Hoge Raad heeft in zijn uitspraak van 14 juni 2024 (ECLI:NL:HR:2024:860 te vinden op 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 2027

- 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 (niet je eigen woning hoofdverblijf, die zit in box 1) 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.
- De waarde van eigen gebruik van vakantiewoningen is tot en met 2025 niet belast. Voor de jaren 2026 en 2027 telt eigen gebruik wel mee bij de berekening van het werkelijk rendement. Het gaat om de economische huurwaarde van de dagen dat de

woning niet verhuurd is. Voor dagen waarop de woning onbruikbaar (bijvoorbeeld bij een verbouwing) hoef je echter niets aan te geven.

- 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 €3.800 (bedrag 2025 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 en overig onroerend goed behoren niet tot het werkelijke rendement. Dit werkt als volgt:

Woningen

Is de WOZ-waarde van je tweede woning gestegen? En heb je een verbouwing gedaan (onderhoud telt niet)? Check dan of de WOZ-waarde op je WOZ-beschikking is vastgesteld naar de toestand van de woning bij het begin van het kalenderjaar (in plaats van op de peildatum van een jaar eerder). Is dat het geval? Dan moet je de stijging van de WOZ-waarde splitsen in

- een deel dat je toe kunt rekenen aan de reguliere waardestijging van je woning en
- een deel dat je toe kunt rekenen aan de verbouwing.

Het deel dat je toe kunt rekenen aan de verbouwing telt niet mee voor de berekening van het werkelijk rendement. Je moet dus niet zonder meer uitgaan van het verschil in WOZ-waarde). De bewijslast ligt bij jou.

Overig onroerend goed

Bij overig onroerend goed moet je niet zomaar uitgaan van het verschil tussen de waarde in het economisch verkeer aan het begin en aan het eind van het jaar.

Als de waarde bijvoorbeeld €20.000 hoger is door een investering, dan telt die €20.000 niet mee als rendement. Het maakt daarbij niet uit hoeveel geld je geïnvesteerd hebt. Onderhoudskosten worden niet gezien als investering. Een stijging van de (WOZ-)waarde als gevolg van onderhoud behoort dus wel tot het rendement.

- Een stijging van de marktrente laat de waarde van een vordering / deposito / schuld dalen. Een daling van de marktrente laat de waarde van een vordering / deposito / schuld stijgen. Ook als de kredietwaardigheid van een schuldenaar wijzigt, bijvoorbeeld omdat hij in de financiële problemen komt, beïnvloed dat de waarde. Die waardeverandering mag je meenemen bij de berekening van het werkelijke rendement.
- 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.

- Door de voorkoming dubbele belasting zal het verschil tussen forfaitair en werkelijk rendement bij buitenlands vastgoed nauwelijks invloed hebben op de te betalen belasting in box 3.

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 verandert in 2028: belasting op écht rendement’](#).