

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 voor:

- Waardes per 1/1
- Terug te ontvangen dividendbelasting

Aangifte van het volgende jaar:

- Waardes per 31/12 van het voorgaande jaar

Effecten:

- **Jaaropgave bank of broker voor:**
 - Waardes 1/1 en 31/12 halen uit de belastingaangiften
 - 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 1/1 en 31/12 halen uit de belastingaangiften
- **Huurnota's**
- **Facturen voor gedane investeringen / verbeteringen (niet het reguliere onderhoud)**
- **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 halen uit de belastingaangiften
- **Afrekeningen / overschrijvingen extra investeringen**
- **Afrekeningen / overschrijvingen terugbetaling agio of aandelenkapitaal**
- **Dividendnota's**

Overige bezittingen (crypto, CV's):

- Waardes 1/1 en 31/12 halen uit de belastingaangiften
- **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**

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 2024

- 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 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. Er wordt nog nader bekeken hoe het rendement moet worden bepaald als een woning in de loop van het jaar is gekocht of verkocht.
- Voor directe inkomsten (rente, dividend, huur) wordt uitgegaan van het kasstelsel, dus jaar van ontvangst telt.
- Er wordt nog onderzocht of eigen gebruik van onroerende zaken ook tot het werkelijke rendement wordt gerekend. Staatssecretaris Idsinga wijst in een [brief aan de Tweede en Eerste Kamer](#) overigens naar een eerdere Hoge Raad-uitspraak waaruit zou blijken dat dit wel de bedoeling is.
- 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.
- Er wordt geen rekening gehouden met inflatie.

Wat de regels zijn voor 2025 en 2026 staat nog niet vast. Vanaf 2027 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 2027 zie het artikel [Box 3 vanaf 2027: voorstel aangepast | FiscAlert](#).

