

From: EK-postbus <postbus@eerstekamer.nl>
Date: Monday, May 11, 2026, 9:22 AM
To: EK-postbus <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: FW: wetsvoorstel Wet werkelijk rendement - Vastgoedbijtelling

Attachments:

WFR 2025 202 - Fundamentele gebreken in de nieuwe box 3-wetgeving.pdf
WFR 2026 118 - Vastgoedbijtelling actualiseren Dan wordt 3,35 nu 2,25 en wordt 5,06 nu 3,40.pdf
NOB Rapport box 3 wetgeving.pdf
Brief 1ste kamer.pdf

Van: 5.1.2.e @gmail.com <5.1.2.e @gmail.com>
Verzonden: donderdag 7 mei 2026 20:56
Aan: 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @eerstekamer.nl>
CC: 'Erik Scheer' <5.1.2.e @quicknet.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e @gmail.com>; 5.1.2.e <5.1.2.e @gmail.com>; 5.1.2.e @gmail.com <5.1.2.e @gmail.com>
Onderwerp: wetsvoorstel Wet werkelijk rendement - Vastgoedbijtelling

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @gmail.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer 5.1.2.e

De commissie Financiën behandelt binnenkort opnieuw de Wet Werkelijk Rendement (WWR).

Wij verzoeken u de in de bijlage toegevoegde brief over de Vastgoedbijtelling (met de drie daarbij behorende bijlagen) als ingekomen stuk te agenderen c.q. binnen de commissie te willen verspreiden.

Dit ter voorbereiding van de leden van de commissie op de expert-meeting over wetsvoorstel WWR welke op 19 mei geagendeerd staat.

Zou u zo vriendelijk willen zijn om mij nog even te bevestigen dat onze brief met bijlagen in goede orde door u is ontvangen ?

Hoogachtend

5.1.2.e 5.1.2.e



Virusvrij. www.avg.com

**De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB), Wet werkelijk rendement box 3
Nadere beschouwing wetsvoorstel
Tax Policy Group, maart 2026**

Pagina 8 e.v.

3. Eigen gebruik 2e woningen

Een ander punt waar veel kritiek op is, betreft de heffing over het eigen gebruik van 2e woningen. In het nieuwe stelsel wordt een (fictief) inkomen berekend als de woning ter beschikking staat. Sommigen pleiten ervoor om enkel te belasten voor de dagen van het werkelijke eigen gebruik.

Gerritsen betoogt dat er in economische zin een verstoring optreedt als eigen gebruik niet wordt belast en verhuur wel. Hij stelt dat de verhuurder en eigen gebruiker economisch qua draagkracht niet verschillen. *“Beiden zijn immers in staat om precies hetzelfde consumptiepatroon te realiseren.”* En dus moeten ze, als we hem goed begrijpen, fiscaal gelijk worden behandeld.

Naar de mening van de NOB dient noch het werkelijke gebruik noch het ter beschikking staan belast te worden als inkomen. Uitgangspunt hierbij is dat een vermogensbestanddeel alleen inkomen genereert als het als zodanig wordt aangewend.⁷ Bij het ter beschikking staan of eigen gebruik van een 2e woning is daarvan geen sprake. Wij zien dit als een consumptieve aanwending van de woning. Bij verhuur wordt wel inkomensgenererend aangewend. Vanuit economisch oogpunt zou dit verstorend kunnen zijn (quod non), maar het inkomensbegrip (zie hiervoor) en de keuzevrijheid van een burger dienen naar de mening van de NOB zwaarder te wegen.

In ons eerdere commentaar hebben wij voorbeelden gegeven om dit te onderbouwen en ook Kavelaars⁸ reikt voorbeelden aan. Gedacht kan ook worden aan iemand met een volkstuintje die tomaten kweekt. Als hij of zij deze verkoopt is sprake van belast inkomen. Kiest hij of zij er echter voor om ze zelf op te eten, dan kan moeilijk worden gesproken van ‘inkomen’ dat is genoten. Als deze persoon er in een bepaald jaar voor kiest om geen tomaten te kweken, kan naar onze mening evenmin worden gesteld dat inkomen is genoten.

8 mei 2026

Geachte leden van de commissie financiën van de 1^{ste} Kamer,

Met betrekking tot de behandeling van de Wet Werkelijk Rendement (WWR) box-3 door de 1ste kamer vragen wij uw aandacht voor het volgende. Wij schrijven u namens de bewonersverenigingen van ongeveer 300 vakantiewoningen gelegen op Terschelling.

Onderdeel van het wetsvoorstel WWR is om een forfaitaire vastgoedbijtelling te introduceren in box-3 voor het eigen gebruik van onroerend goed ter hoogte van 3,35% van de WOZ-waarde.

Een groot aantal fiscale experts en beroepsorganisaties (w.o. de NOB) hebben zich inmiddels zeer kritisch uitgelaten over deze nieuw te introduceren vastgoedbijtelling voor eigen gebruik, welke is gebaseerd op een (zeer hoog) forfait, zonder recht op tegenbewijs. Hun kritiek richt zich zowel op de principiële vraag of zo'n vastgoedbijtelling überhaupt wel gerechtvaardigd is, als op de juridische kwetsbaarheid van deze nieuwe vorm van belasting. Daarnaast is er kritiek op de hoogte van het percentage van de forfaitaire bijtelling van 3,35%. Wij verwijzen u daarvoor naar de bijgevoegde WFR artikelen van de auteurs Overduin (WFR 2026/118) en Nieuwenhuizen/van der Jagt (WFR 2025/202, blz 11 t/m 15) en de beschouwing van het wetsvoorstel door de NOB (blz 8-9), welke meerdere zwakheden benoemen en daarom ten principale concluderen dat de bijtelling niet ingevoerd zou moeten worden.

In de debatten van de 2^{de} kamer is dit onderwerp ook meermaals met de Staatssecretaris besproken en zijn er moties ingediend (van Eijk c.s. en van Dijk c.s.) met het verzoek om een juridische analyse te maken en de mogelijkheid van een tegenbewijsregeling te onderzoeken. Hier heeft de Staatssecretaris tot op heden geen gehoor aan gegeven. Nu is in de 1^{ste} kamer wederom door onder meer de VVD-fractie de vraag gesteld om de juridische houdbaarheid goed te onderzoeken voorafgaand aan invoering van de nieuwe wetgeving. Uit de Nota naar aanleiding van het tweede verslag (genummerd 36748, blz. 51, 2^{de} alinea) blijkt echter dat het kabinet niet van plan is om hier opvolging aan te geven. De vraag wordt afgedaan met een algemene opmerking dat de RvS reeds een advies heeft uitgebracht over het wetsvoorstel en men daarom geen verdere noodzaak ziet om het door juridische deskundigen te laten beoordelen.

Dit lijkt ons een erg onverantwoordelijke reactie van het kabinet waarmee het belang van het onderwerp wordt miskent. In haar advies heeft de RvS immers ook al diverse vraagtekens geplaatst bij deze vastgoedbijtelling voor eigen gebruik. Wij menen daarom dat het risico erg groot is dat de overheid hiermee opnieuw een pad kiest naar een volgend fiscaal debacle en uiteindelijk in een (veel) later stadium door de Hoge Raad zal worden teruggefloten, zoals eerder in het box-3 dossier is gebeurd.

Tegen deze achtergrond vragen wij u om de Staatssecretaris nogmaals met klem te verzoeken dan wel, indien mogelijk, op te dragen om een gedegen juridisch advies in te winnen van (bij voorkeur) de landsadvocaat, specifiek gericht op

- de juridische kwetsbaarheid van de vastgoedbijtelling zoals voorgesteld in het wetsvoorstel WWR in relatie tot zowel de Nederlandse wetgeving als de Europese grondrechten;

- alsmede de juridische houdbaarheid van de berekeningswijze, het ontbreken van een tegenbewijsregeling, de aannames en methodiek van het forfait voor eigen gebruik volgens het huidige wetsvoorstel.

Wij hopen dat u het met ons eens bent dat zonder het inwinnen van een objectief extern juridisch advies over de vastgoedbijtelling het risico levensgroot is dat er in 2028 opnieuw een box 3-stelsel met een weeffout geïntroduceerd wordt. Daar wordt niemand wijzer van, ook de overheid zelf niet. Immers, niemand zit te wachten op lange procedures bij de rechter met mogelijk pas over ongeveer 5 jaar een eindoordeel van de Hoge Raad en jarenlange onzekerheid. Daarom lijkt het ons een basisvoorwaarde van goed bestuur om dit aspect van het wetsvoorstel tijdig te laten toetsen door de landsadvocaat.

Namens de bewonersverenigingen West aan Zee en Midsland aan Zee,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e