

Wat de nieuwe box 3 betekent voor vastgoed

De gevolgen voor de waarde van vastgoed en wat vastgoedeigenaren nu al kunnen doen

Eind september kwam het kabinet met nieuwe voorstellen voor box 3, waaronder aanpassingen in de *Wet werkelijk rendement box 3 (NOS)*. Het gaat om verschillende maatregelen voor 2027 en 2028. Dit document laat zien wat de nieuwe regels betekenen voor vastgoedeigenaren, wat al vaststaat en wat nog een voorstel is, en hoe het Envalue Platform helpt om de waarde van vastgoed op tijd in beeld te brengen.

De gevolgen voor vastgoedeigenaren in het kort

Lage WOZ is niet altijd beter

Tot en met 2027 is een lage WOZ-waarde gunstig. Vanaf 2028 geldt de waarde op 1 januari 2028 als startwaarde. Een hogere startwaarde is dan gunstiger bij verkoop.

Startwaarde van niet-woningen

Voor niet-woningen geldt vanaf 2028 de marktwaarde als startwaarde, en die moet de eigenaar zelf aantonen. Een goed beeld van de waarde is daarvoor belangrijk.

Tegenbewijs kan lonen

Met een hoger fictief rendement in 2027 loont een beroep op de tegenbewijsregeling vaker. Dat vraagt om inzicht in huur en waardeontwikkeling per object.

De huidige stand van zaken

Februari 2026

- **Tweede Kamer stemt in met de *Wet werkelijk rendement box 3*.** De Eerste Kamer moet nog instemmen.²

29 september 2026

- **Het kabinet kiest voor aanpassingen in de wet.** Die aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op aandelen en obligaties.³ Voor verhuurde woningen, tweede huizen en ander vastgoed in box 3 verandert de manier van belasten in de nieuwe wet niet.^{2,3} Wel wil het kabinet de vrijstellingen in 2027 en 2028 verlagen en het fictieve rendement in 2027 verhogen.³ De Tweede en Eerste Kamer moeten vóór 31 december 2026 instemmen met de aanpassingen, en de Eerste Kamer ook met de wet zelf. Als dat niet lukt, gaan de wijzigingen voor 2027 niet door en kan het nieuwe stelsel niet op 1 januari 2028 ingaan.^{3,4}

2026

- **Het huidige stelsel geldt.** Vastgoedeigenaren betalen in 2026 36% belasting over een fictief rendement van 6% op de waarde van het vastgoed in box 3, voor het deel van het vermogen boven het heffingvrij vermogen van € 59.357 per persoon.⁵ Wanneer het werkelijke rendement (huur plus waardeontwikkeling) lager is, kan de eigenaar dit aantonen met de tegenbewijsregeling.⁵ Voor verhuurde woningen geldt de WOZ-waarde maal de leegwaarderatio. Als de marktwaarde in verhuurde staat 10% of meer lager is, geldt die lagere marktwaarde, mits dat onderbouwd is.⁶

2027

- **Het huidige stelsel geldt, maar mogelijk met aanpassingen.** Het staat vast dat vastgoedeigenaren ook in 2027 belasting betalen over een fictief rendement.³ Wel wil het kabinet het heffingvrij vermogen bijna halveren, van € 59.357 naar € 30.846 per persoon, en het fictieve rendement met 1,5 procentpunt verhogen.³ De hoogte van het heffingvrij vermogen staat na kritiek uit de Tweede Kamer weer ter discussie.⁸

1 januari 2028

- **Indien aangenomen, treedt het nieuwe stelsel in werking.** Vanaf 2028 worden huurinkomsten jaarlijks belast en wordt een waardestijging pas belast bij verkoop van het object.² De waarde op 1 januari 2028 geldt daarbij als startwaarde. Bij woningen is dat de WOZ-waarde, vastgesteld door de gemeente, en bij ander vastgoed is dat de marktwaarde.⁷ Die marktwaarde moet de eigenaar kunnen aantonen, met een eigen onderbouwing of met een taxatierapport. Bij een verkoop is het verschil tussen de verkoopprijs en de startwaarde belast. In plaats van een heffingvrij vermogen komt er een heffingvrij resultaat. Het kabinet stelde € 1.000 per persoon voor, maar ook die grens staat weer ter discussie.^{3,8}

2030

- **Vermogenswinstbelasting voor al het vermogen in box 3, nog een voorstel.**³

Het Envalue Platform helpt vastgoedeigenaren op weg

De *Property Pass* op het Envalue Platform laat zien waar het loont om verder te kijken.

Wat is een Property Pass?

Een Property Pass bundelt per object de belangrijkste gegevens in één overzicht. Het gaat onder meer om een geschatte leegwaarde en markthuur, onderbouwd met relevante referenties, en bij woningen om de WOZ-waarden van de afgelopen jaren.

Een Property Pass is als PDF beschikbaar, klaar voor het dossier.

Langestraat 321

3811 QX, Amersfoort, Nederland



Oppervlakte
85 m²

Bouwjaar
2005

Energie label
A

Afwerking
Gemiddeld

WWS-punten
204

Geschatte leegwaarde

€ 495.000

€ 5.824 per m²

● Betrouwbaarheid: Hoog

Geschatte markthuur

€ 1.650

€ 19 per m²/mnd

WOZ-waarde

€ 462.000

WOZ 2025

[Zelf een adres opzoeken in het Envalue Platform →](#)

01 Scannen

Een Property Pass brengt per object de leegwaarde, de markthuur en de WOZ-waarde snel in beeld.

02 Vergelijken

Zo is direct te zien of de WOZ-waarde aansluit op de leegwaarde, en of de huur aansluit op de markt.

03 Bijsturen

En is op tijd duidelijk bij welke objecten actie nodig is, voordat een WOZ-beschikking of startwaarde vastligt.

Is er meer nodig dan een eerste beeld, bijvoorbeeld de marktwaarde in verhuurde staat of de startwaarde van niet-woningen? Envalue taxeert volgens de NRV- en RICS-standaarden. Previcus, onderdeel van Envalue, kijkt kritisch naar de WOZ-waarde en gaat zo nodig in overleg met de gemeente bij een te hoge of bij een te lage waarde.

Bronnen

1. NOS, "[Vijf vragen over box 3: hoe kon het zo'n probleem worden en wat is nu de oplossing?](#)", september 2026.
2. Eerste Kamer, [dossier Wet werkelijk rendement box 3 \(36.748\)](#), stand van zaken oktober 2026.
3. Ministerie van Financiën, Kamerbrief "[Voorstellen op box 3, koopkracht werkenden en sociale zekerheid](#)", 29 september 2026.
4. Taxence, "[Kabinet kiest in box 3 grotendeels voor vermogenswinstbelasting](#)", september 2026.
5. SRA, "[Box 3: percentages, vrijstellingen en bedragen 2026](#)", 8 januari 2026.
6. Ministerie van Financiën, "[Actualisatie leegwaarderatio](#)", officiële bekendmakingen.nl.
7. Kamerstuk 36748, nr. 3 ([memorie van toelichting](#)) en nr. 6 ([nota naar aanleiding van het verslag](#)), Wet werkelijk rendement box 3.
8. Accountancy Vanmorgen, "[Heinen wil box 3-plan aanpassen na kritiek op kleine spaarder](#)", 1 oktober 2026.

Zelf het Envalue Platform ervaren?

Met een proeflicentie probeer je het Envalue Platform nu gratis uit.

Frank van Kester

CCO

Vragen tussendoor? [Mail](#) of bel gerust: +31 (0)6 55 47 78 11

ENVALUE

Europalaan 300

3526 KS Utrecht

www.envalue.com