



Nationaal
Woonfonds

WHITEPAPER · 2026

Box 3 & jouw vastgoed

Het stappenplan voor nu, 2027 en het nieuwe stelsel vanaf 2028 — met grafieken, een Amsterdamse voorbeeldcasus en concrete stappen.

Belasting over een rendement dat je misschien niet eens haalt

Heb je een verhuurde of tweede woning, of beleg je in vastgoed? Dan betaal je in box 3 belasting over een **fictief** rendement — een vast percentage dat de Belastingdienst aanneemt, los van wat je woning werkelijk opbrengt. Je vermogen valt in drie categorieën, elk met een eigen percentage voor 2026:



Je verhuurde of tweede woning valt onder “beleggingen & overige bezittingen”: het hoogste percentage (6,00%). De percentages voor spaargeld en schulden zijn voor 2026 nog voorlopig.

Fictief vs. werkelijk rendement

Het huidige stelsel rekent met een **fictief** rendement van 6% op je vastgoed. Verdien je in werkelijkheid minder? Dan betaal je tóch over die 6% — tenzij je je werkelijke rendement aantoont (de tegenbewijsregeling, verderop). Vanaf 2028 verandert dit fundamenteel.

Wat lees je in deze whitepaper?

- Hoe de berekening werkt in 2026 — met een Amsterdamse voorbeeldcasus en grafieken.
- Wat er verandert in 2027 en het nieuwe stelsel vanaf 2028.
- Wanneer de tegenbewijsregeling jou geld bespaart.
- Een concreet stappenplan in 6 stappen.

De bedragen en de berekening

36%

BELASTINGTARIEF BOX 3

€59.357

HEFFINGVRIJ VERMOGEN P.P.

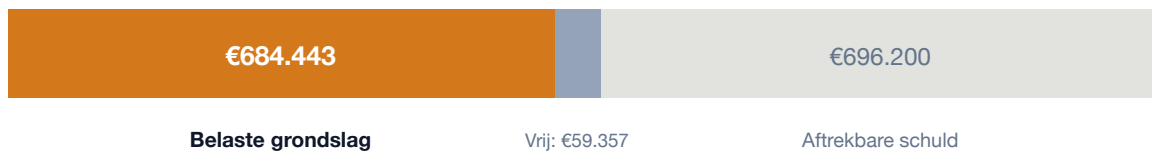
€3.800

SCHULDENDREMPEL P.P.

Je vastgoed telt mee voor de **WOZ-waarde**. Bij een verhuurde woning mag je die verlagen met de **leegwaarderatio** (73%–100%, afhankelijk van de jaarhuur t.o.v. de WOZ). Alleen over je vermogen *boven* het heffingvrij bedrag betaal je belasting:

Waar betaal je over? — voorbeeld grachtenpand (box 3-waarde €1.440.000)

De WOZ-waarde min je schuld én het heffingvrij vermogen bepaalt de belaste grondslag.



Totale WOZ-waarde (verhuurd, na leegwaarderatio) = €1.440.000

Over de belaste grondslag rekent de Belastingdienst het fictieve rendement (6% voor vastgoed), en daarover betaal je 36%. Op de volgende pagina rekenen we dit voor een echt Amsterdams grachtenpand uit.

Leegwaarderatio — kort

Hoe lager je jaarhuur t.o.v. de WOZ-waarde, hoe groter de korting. Bij een jaarhuur van 3–4% van de WOZ geldt bijvoorbeeld 90%; bij 5% of meer vervalt de korting. Een woning in eigen gebruik telt voor de volle WOZ-waarde.

Een ongesplitst grachtenpand

€1.600.000

WOZ-WAARDE (PEILDATUM 1-1-2025)

€60.000

KALE JAARHUUR

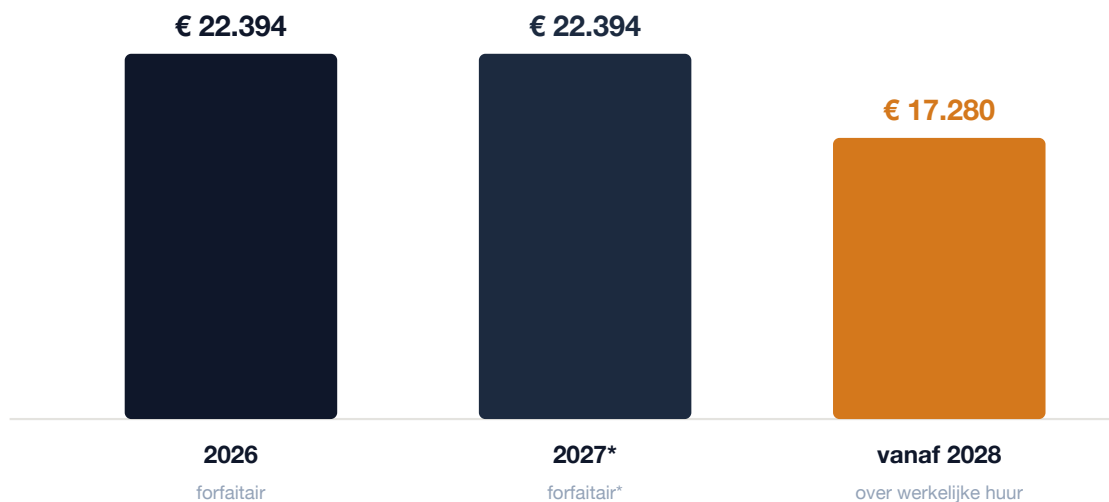
€700.000

HYPOTHEEK

Een belegger verhuurt een ongesplitst grachtenpand in Amsterdam, zonder fiscale partner, met circa €12.000 aan jaarlijkse kosten. Door de leegwaarderatio (90%) telt het pand voor **€1.440.000** mee. Zo ontwikkelt de box 3-belasting zich:

Box 3-belasting per jaar

2026 en 2027 forfaitair; vanaf 2028 alleen over de werkelijke huur (waardegroei pas bij verkoop).



*Percentages 2027 nog niet bekend; 2026-cijfers als benadering.

Wat valt op?

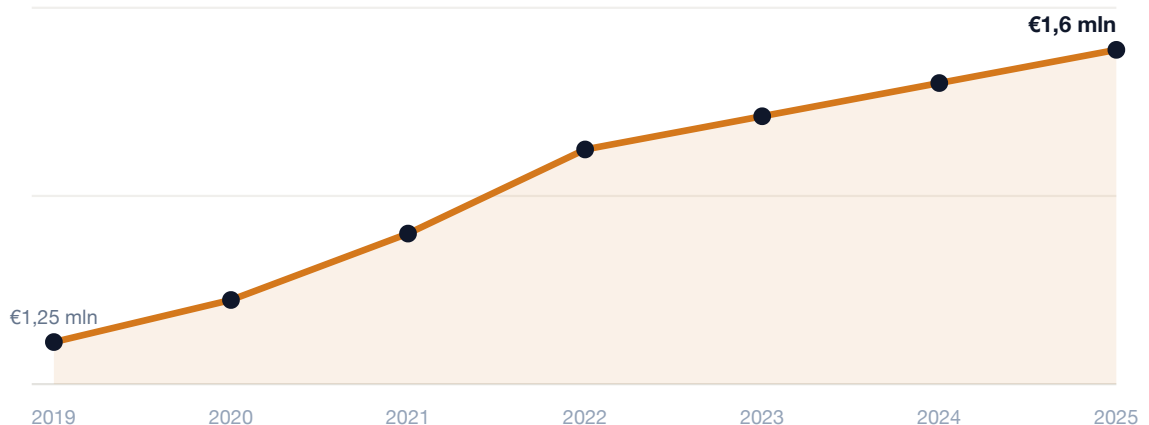
De belegger betaalt nu zo'n **€22.394 per jaar** — dat is ruim **37% van de huur** van €60.000, ongeacht of het pand in waarde stijgt of daalt. Vanaf 2028 wordt alleen de werkelijke huur belast (lager per jaar), maar verschuift de heffing over de waardegroei naar het verkoopmoment.

Waarom de WOZ-waarde er steeds meer toe doet

De WOZ-waarde bepaalt hoeveel je pand meetelt — en die waarde stijgt al jaren. Voor dit grachtenpand zag de ontwikkeling er bijvoorbeeld zo uit:

WOZ-ontwikkeling van het grachtenpand (2019–2025)

In zes jaar steeg de WOZ-waarde met circa €350.000.



In het huidige (forfaitaire) stelsel verandert je jaarlijkse heffing maar beperkt mee met deze waardestijging. Maar onder het nieuwe stelsel vanaf 2028 wordt die **waardegroei** belast — voor vastgoed pas bij verkoop. Wie veel waardestijging opbouwt, kan bij verkoop met een aanzienlijke heffing te maken krijgen.

Goed om te weten

De WOZ-waarde loopt een jaar achter: de WOZ-waarde die voor box 3 in 2026 geldt, heeft als waardepeildatum 1 januari 2025. Je vindt jouw WOZ-waarde gratis op wozwaardeloket.nl — of laat de NWF-calculator hem automatisch ophalen.

Je betaalt altijd het laagste van de twee

Betaal je via het forfait méér dan over je **werkelijke** rendement (huur minus kosten, plus of min de waardeverandering)? Dan mag je dat werkelijke rendement aantonen. De Belastingdienst rekent altijd met het laagste — aantonen kan dus nooit nadelig uitpakken.

Forfaitair vs. werkelijk rendement — twee jaren van het grachtenpand

Forfaitair staat vast op €22.394. Het werkelijke rendement schommelt met de waardeontwikkeling.



De kern

In een jaar dat je pand niet stijgt of zelfs daalt, is je werkelijke rendement vaak veel lager dan het forfait — soms zelfs nihil. Dan bespaar je flink door het aan te tonen. Sinds belastingjaar 2025 doe je dit gewoon via je aangifte. Onze adviseurs rekenen het graag met je door.

De tijdlijn en wat het voor jou betekent



2026

Huidig forfaitair stelsel. 6% fictief rendement op vastgoed.



2027

Overgangsjaar. Nog forfaitair; percentages nog onbekend.



2028

Nieuw stelsel: werkelijk rendement. Vastgoed = vermogenswinst.

Het nieuwe stelsel vanaf 2028 (gepland)

Box 3 gaat dan het **werkelijke rendement** belasten. Voor vastgoed geldt een vermogenswinstbelasting: je **huurinkomsten** worden jaarlijks belast (36%), maar de **waardegroei** pas wanneer je verkoopt. Voor een woning in eigen gebruik geldt een bijtelling van circa 3,35% van de WOZ-waarde.

Het wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer, maar nog niet definitief. Beoogde invoering: 1 januari 2028.

De gevolgen voor particuliere beleggers



Meer administratie

Je houdt straks huur, kosten en waardeontwikkeling bij.



Onzekerheid

Regels en percentages staan nog niet vast.



Waardegroei telt mee

Forse stijging kan bij verkoop tot een flinke heffing leiden.

Zo pak je het aan

- 1 Ken je WOZ-waarde en reken je box 3 uit**

Met onze gratis rekentool zie je in één minuut de uitkomst voor 2026, 2027 én 2028.
- 2 Check de tegenbewijsregeling**

Is je werkelijke rendement lager dan het forfait? Dan bespaar je geld door het aan te tonen in je aangifte.
- 3 Kijk naar je huur en leegwaarderatio**

De verhouding tussen je kale jaarhuur en de WOZ-waarde bepaalt je korting. Laat je hierin adviseren.
- 4 Weeg privé tegen een bv af**

Bij meerdere panden of hogere rendementen kan een bv gunstiger zijn. Let op de overdrachtsbelasting van 8% en extra kosten — dit is maatwerk.
- 5 Bereid je voor op 2028**

Houd de waardeontwikkeling bij en volg de plannen. Wie nu inzicht heeft, kiest straks rustig.
- 6 Bepaal je strategie**

Aanhouden, verduurzamen of verkopen? Twijfel je of verhuren in privé nog loont? Bespreek het met een van onze adviseurs.

TOT SLOT

Twijfel je over je vastgoed? Wij denken met je mee.

Nationaal Woonfonds koopt woningen rechtstreeks aan — zonder makelaarskosten en met een vrijblijvend bod binnen 24 uur. Of je nu wilt sparren over je box 3-situatie of je pand wilt verkopen: onze adviseurs helpen je graag verder.

TELEFOON

020 308 6 703

E-MAIL

info@nationaalwoonfonds.nl

ONLINE

nationaalwoonfonds.nl/box3-calculator