

Blog:

Hoe wordt een vakantiewoning in box 3 belast ?



Veel mensen genieten nu van hun zomervakantie, zijn al op vakantie geweest of gaan binnenkort. Met een eigen vakantiewoning heb je een vaste plek waar je lekker naar toe kunt gaan tijdens weekenden en vakanties.

Maar hoe zit het eigenlijk met belastingheffing op een vakantiewoning? In dit blogartikel gaan we in de vraag hoe een vakantiewoning in box 3 wordt belast. Hierbij gaan we uit van een vakantiewoning in Nederland met een waarde van € 1.000.000 zonder lening.

De ontwikkelingen rondom vakantiewoningen in box 3 zijn complex. Het is belangrijk om te weten dat de belastingheffing in 2025 anders is dan voorheen. De belangrijkste verandering is dat vanaf 2025 een fictief rendement van 5,88% wordt gehanteerd voor onroerend goed, waarover 36% belasting wordt betaald. Dit komt neer op een effectieve belastingdruk van ongeveer 2,1% op de waarde van de

woning. Er is ook een wetsvoorstel voor een nieuw box 3-stelsel, dat vanaf 2028 het werkelijk behaalde rendement wil belasten, maar dit is nog in ontwikkeling.

Regels in 2024

Vanaf 2024 wordt belasting in box 3 berekend met een schatting van wat je met je vermogen zou verdienen. Er zijn drie soorten vermogen: spaargeld, andere bezittingen (zoals een vakantiewoning) en schulden. Voor een vakantiewoning van €1.000.000 zonder lening geldt:

- **Schatting van winst (forfait):** Voor andere bezittingen, zoals een vakantiewoning, is dit in 2024 een forfait van 6,04%.
- **Belastingtarief:** Je betaalt 36% box 3 belasting over dit forfait.
- **Te betalen belasting:** $6,04\% \times € 1.000.000 \times 36\% = € 21.744$ ongeacht daadwerkelijk behaalde rendement.
- **Tegenbewijsregeling:** ja

Regels in 2025

In 2025 blijft de manier van berekenen hetzelfde, maar de percentages veranderen. Voor een vakantiewoning van € 1.000.000 zonder lening komt dit neer op het volgende:

- **Schatting van winst (forfait):** Dit wordt vastgesteld op 5,88%.
- **Belastingtarief:** Je betaalt 36% box 3 belasting over dit forfait.
- **Te betalen belasting:** $5,88\% \times € 1.000.000 \times 36\% = € 21.168$ ongeacht daadwerkelijk behaalde rendement.
- **Tegenbewijsregeling:** ja

Regels in 2026/2027

In 2026 is er een keuzemogelijkheid tussen 2 varianten. Bij variant 1 blijft de manier van berekenen hetzelfde als in 2024 en 2025, maar de percentages veranderen. Dit uitgangspunt zal waarschijnlijk ook voor het jaar 2027 gelden hoewel de definitieve percentages voor 2027 nog niet geheel vaststaan. Variant 2 is dat voor eigen gebruik de tegenbewijsregeling gebruikt mag worden, rekening houdend met een huurwaardeforfait voor eigen gebruik. Voor een vakantiewoning van € 1.000.000 zonder lening betekent dit voor 2026/2027:

- **Schatting van winst (forfait):** Dit wordt vastgesteld op 7,77%.
- **Belastingtarief:** Je betaalt 36% box 3 belasting over dit forfait.
- **Te betalen belasting:** $7,77\% \times € 1.000.000 \times 36\% = € 27.972$ euro ongeacht daadwerkelijk behaalde rendement.
- **Tegenbewijsregeling:** ja waarbij het eigen gebruik wordt vastgesteld op basis van een huurwaardeforfait van 5,06%. Dit betekent aan te betalen belasting $5,06\% \times 1.000.000 \times 36\% = 18.216$.
- **Opmerking:** over het percentage van het huurwaardeforfait eigen gebruik ad 5,06% is veel discussie. Dit zal waarschijnlijk tot nieuwe rechtszaken gaan leiden.

Regels vanaf 2028

Vanaf 2028 zal het systeem waarschijnlijk veranderen. Dan wordt niet meer gewerkt met schattingen, maar met de echte winst die je maakt met je vakantiewoning, zoals huurinkomsten of waardestijging (belast bij overlijden of verkoop). Voor een vakantiewoning van €1.000.000 zonder lening betekent dit:

- **Schatting van winst (forfait):** Niet meer van toepassing; je betaalt belasting over het daadwerkelijke rendement. Verhuur je de woning niet? Dan geldt een bijtelling van 3,35% van de WOZ-waarde. Dat is minder dan de 5,06% bij de tegenbewijsregeling. Ook geldt een kostenaf trek. Toch is het 'belasting over inkomen dat er niet is'.
- **Belastingtarief:** Dit blijft waarschijnlijk 36%.

Voorbeeld vanaf 2028:

- Waarde vakantiewoning: € 1.000.000
- Daadwerkelijk gerealiseerde winst: hangt af van wat je realiseert maar minimaal 3,35% van WOZ-waarde;
- Belasting jaarlijks eigen gebruik: 3,35% van WOZ-waarde is $3,35\% \times € 1.000.000 = € 12.060$
- Belasting waardestijging: op het moment van overlijden of verkoop wordt gekeken naar de verkoopwaarde. Hier wordt vanaf getrokken de WOZ-waarde per 1-1-2028 vermeerderd met de kosten van investeringen gedaan vanaf 1-1-2028.

Samenvatting

De regels voor belasting op een vakantiewoning in box 3 veranderen flink tussen 2024 en 2028. Eerst wordt gewerkt met schattingen, maar vanaf 2028 betaal je belasting over wat je daadwerkelijk realiseert. Dit bepaalt uiteindelijk hoeveel belasting je moet betalen. In bovenstaande voorbeelden hebben wij als aanname verondersteld dat de vakantiewoning uitsluitend voor eigen gebruik is, in Nederland ligt en niet wordt verhuurd. Ook veronderstellen wij dat er geen lening op de woning rust.

Wat zijn alternatieven?

Om de belastingheffing te voorkomen dan wel te verzachten zijn natuurlijk alternatieven beschikbaar, zoals bijvoorbeeld het aangaan van een financiering op de vakantiewoning, de vakantiewoning in de BV aankopen of de aankoop van een vakantiewoning in het buitenland. Ook hier geldt dat wij graag met u in gesprek gaan om u passend advies te geven. Neem gerust contact met ons op.

Meer informatie?

Bent u benieuwd wat de ontwikkelingen rondom box 3 betekenen voor uw specifieke situatie? Neem dan gauw contact op met onze belastingadviseurs via info@afier.com of via telefoonnummer 0592 - 53 09 53. We helpen u graag!

Aan de totstandkoming van dit blogartikel is de uiterste zorg besteed, maar wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden of onvolkomenheden.

Afier Belastingadviseurs

Handelsweg 16c
9482 WE Tynaarlo
T 0592 - 530 953
info@afier.com
www.afier.com