

Fiscaal Juridische Actualiteiten

Informatiebulletin over de eigen woning en inkomensvoorzieningen

Nummer 270 – december 2025

Inhoud

Fiscaal Juridische Signalen

- Fiscale en sociale cijfers 2026 1
- Wettelijke rente 4% en belastingrente 5% per 1 januari 2026 2
- Nieuw belastingverdrag met Thailand 2

Vraag van de maand

- Eigen woning en echtscheiding (II) 3

Wetgeving en beleid

- Fiscale verzamelwet 2026 aangenomen 5
- Pakket Belastingplan 2026 aangenomen 5
- Transitieperiode Wet toekomst pensioenen verlengd tot 1 januari 2028 6

Standpunten kennisgroepen Belastingdienst

- Overzicht 7

Jurisprudentie

- Tweede woning in Nederland geen toekomstig hoofdverblijf in box 1 7
 - Heffing saldolijfrente individuele en buitensporige last 8
 - Geen toepassing startersvrijstelling overdrachtsbelasting bij koopsom boven grensbedrag 9
-

Fiscaal Juridische Signalen

Fiscale en sociale cijfers 2026

[Nieuwsbericht Ministerie van Financiën 17 december 2025](#)

Op 17 december 2025 heeft het ministerie van Financiën een overzicht van de belangrijkste fiscale wijzigingen per 1 januari 2026 gepubliceerd. Eerder [publiceerde](#) het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid al de sociale cijfers voor 2026. Wij hebben een overzicht gemaakt met de fiscale en sociale cijfers zoals die vanaf 1 januari 2026 van toepassing zijn. Dit overzicht tref je als bijlage bij deze nieuwsbrief aan.

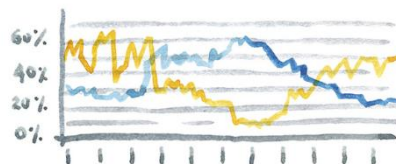


Wettelijke rente 4% en belastingrente 5% per 1 januari 2026

[Besluit tot vaststelling wettelijke rente van 18 december 2025, Staatsblad 2025, 438](#)

Met ingang van 1 januari 2026 wordt de wettelijke rente verlaagd van 6% naar 4%. De wettelijke rente is een afgeleide van de herfinancieringsrente van de Europese Centrale Bank. Aanpassing van de wettelijke rente vindt in principe ieder half jaar plaats waarbij de aanpassingen beperkt zijn tot maximaal twee procentpunten.

De belastingrente wordt met ingang van 1 januari 2026 verlaagd van 6,5% naar 5%. Net als de wettelijke rente is ook de belastingrente een afgeleide van de herfinancieringsrente van de Europese Centrale Bank. Herziening vindt in principe ieder jaar plaats waarbij de aanpassingen beperkt zijn tot maximaal drie procentpunten. Voor de vennootschapsbelasting geldt een afwijkend percentage belastingrente, namelijk 7,5% (in 2026)



Meer informatie over belastingrente vind je op de [website](#) van de Belastingdienst.

Nieuw belastingverdrag met Thailand

De ministers van Buitenlandse Zaken van Nederland en Thailand hebben vrijdag 21 november een nieuw belastingverdrag ondertekend.

[Verdrag tussen Nederland en Thailand, 21 november 2025](#)



In het verdrag worden maatregelen genomen tegen belastingontwijking. Ook wordt de inhoud van het verdrag gemoderniseerd. Nederland krijgt daarbij het recht om te allen tijde belasting te heffen over pensioen- en lijfrente-inkomsten die afkomstig zijn uit Nederland en worden betaald aan een inwoner van Thailand. Op dit moment is er een nogal diffuus heffingsrecht voor pensioen- en lijfrentetermijnen. Wordt het pensioen betaald door een Nederlands pensioenfonds dan heeft Thailand het exclusieve heffingsrecht. Komen de pensioenuitkeringen

van een pensioenverzekeraar dan heeft Nederland een heffingsrecht. Voor lijfrente-uitkeringen uit Nederland heeft Nederland ook altijd het heffingsrecht. Het komt er dus op neer dat het nieuwe verdrag vooral inwoners van Thailand treft die pensioen ontvangen van een Nederlands pensioenfonds. Nu zijn zij in Nederland nog geen belasting verschuldigd, maar dat gaat bij inwerkingtreding van het verdrag veranderen. Het kan tot gevolg hebben dat zij, afhankelijk van hun persoonlijke situatie, meer belasting gaan betalen.

Belang voor de praktijk

Nu het nieuwe belastingverdrag door beide landen ondertekend is, wordt het ter advies aan de Raad van State voorgelegd. Vervolgens wordt het verdrag ter goedkeuring naar het parlement gestuurd. Voordat het nieuwe verdrag in werking treedt, moet ook in Thailand de goedkeuringsprocedure worden doorlopen. Doorgaans varieert de periode tussen ondertekening en inwerkingtreding van een belastingverdrag enkele maanden tot enkele jaren. Over de datum wanneer het verdrag daadwerkelijk van kracht gaat worden is op dit moment dan ook geen uitspraak te doen.

De opmerkelijke toewijzingsregels uit het huidige belastingverdrag met Thailand zijn niet uniek. In de belastingverdrag dat Nederland heeft gesloten met Filippijnen en met Zuid-Korea is eenzelfde toewijzingsystematiek afgesproken.

Vraag van de maand

Eigen woning en echtscheiding (II)

Vraag

Mijn echtgenoot en ik gaan uit elkaar. Dat wil zeggen, we blijven (voorlopig) getrouwd maar we gaan gescheiden van elkaar leven. Ik blijf wonen in onze woning. Hij gaat vanaf januari 2026 wonen in een nieuw aan te kopen woning, kostprijs € 400.000. We zijn gehuwd in algehele gemeenschap van goederen. De waarde van de woning waar ik in blijf wonen bedraagt € 500.000. Op deze woning rust sinds 2010 een aflossingsvrije eigenwoningsschuld van € 300.000. De aankoop van de nieuwe woning wordt volledig gefinancierd. We hebben begrepen dat duurzaam gescheiden levende echtgenoten twee eigen woningen kunnen hebben. Onbeperkt in tijd, volgens de Belastingdienst. Twee eigen woningen, voor beide woningen hypotheekrenteaftrek. Het klinkt haast te mooi om waar te zijn. Is dat het ook?

Antwoord

Ja, dat is te mooi om waar te zijn. De Belastingdienst heeft zich inderdaad uitgesproken over de situatie van duurzaam gescheiden levende echtgenoten ([KG:051:2025:7](#)). Maar dit standpunt staat niet op zichzelf. Laten we jullie situatie eens analyseren.

Allereerst, door het huwelijk zijn jullie fiscaal partner voor onder andere de heffing van inkomstenbelasting ([art. 5a lid 1 AWR](#)). Dit eindigt pas als jullie beiden op een ander woonadres staan ingeschreven én een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed hebben ingediend bij de rechtbank ([art. 5a lid 4 AWR](#)). Dit laatste doen jullie nu juist niet, zodat jullie fiscaal partner blijven.



In principe kunnen fiscale partners maar één hoofdverblijf hebben ([art. 3.111 lid 8 Wet IB 2001](#)). Zijn er twee hoofdverblijven, dan moeten de partners kiezen welke woning voor hen samen geldt als het hoofdverblijf. De andere woning is dat dan niet, en kan daarmee dan ook niet kwalificeren als eigen woning in box 1. Echter, op grond van de slotzin van [art. 3.111 lid 4 Wet IB 2001](#) geldt dat voor de toepassing van dit vierde lid – de echtscheidingsregeling binnen de eigenwoningregeling – én voor de toepassing van het achtste lid jullie worden gezien als ex-partners nu jullie duurzaam gescheiden leven. Geen fiscale partners dus voor deze twee regelingen, ondanks het



voortbestaan van het huwelijk. Het komt er op neer dat jullie in die situatie twee eigen woningen kunnen hebben. Er hoeft geen keuze te worden gemaakt voor één hoofdverblijf. Jullie kunnen dus allebei jullie eigen hoofdverblijf hebben, en daarmee ook allebei een eigen woning.

Let op! Dat jullie voor het vierde en achtste lid van [art. 3.111 Wet IB 2001](#) worden aangemerkt als ex-partners laat onverlet dat jullie voor alle overige bepalingen van (o.a.) de Wet IB 2001 nog wél als fiscale partners worden aangemerkt.

Omdat jullie in algehele gemeenschap van goederen gehuwd zijn valt alles in die gemeenschap, dus ook beide woningen en beide hypotheek. Voor jou geldt dat je voor de helft eigenaar bent van de woning waar je in woont. De helft van de hypotheek die daarop rust, is ook van jou. Daarnaast ben je voor de helft eigenaar van de nieuw aan te kopen woning. Die woning is voor jou echter geen hoofdverblijf, dus ook geen eigen woning, ook niet op grond van één van de fictieregelingen van [art. 3.111 lid 2 tot en met 6 Wet IB 2001](#). Jouw aandeel in die woning valt daarmee in box 3. Datzelfde geldt voor jouw aandeel in de schuld voor die woning.

Voor je echtgenoot geldt het volgende. Hij is voor de helft eigenaar van de woning waar hij in woont. In zoverre is daarop de eigenwoningregeling van toepassing. Datzelfde geldt voor de hypotheek die voor die woning wordt gesloten. Jouw echtgenoot is ook voor de helft eigenaar van de woning waar jij in woont. Hij kan zijn aandeel in die woning gedurende een periode van maximaal twee jaar aanmerken als een eigen woning op grond van [art. 3.111 lid 4 Wet IB 2001](#). Ook zijn aandeel in de lening kan voor een periode van maximaal twee jaar worden aangemerkt als eigenwoningschuld waarvoor hij renteaftrek in box 1 kan claimen. Daarna verhuist zijn aandeel in die woning en schuld naar box 3. Dit betekent ook dat hij op dat moment een eigenwoningreserve realiseert van € 100.000. Dit werkt door naar zijn aandeel in de hypotheek op de woning die hij bewoont. Zijn eigenwoningschuld daalt daardoor met € 100.000.

Voor de goede orde: omdat jullie fiscaal partner blijven, is er over en weer geen ruimte voor aftrek van aan elkaar verstrekt woongenot ([art. 6.3 lid 2 Wet IB 2001](#)). Evenmin genieten jullie over en weer een periodieke uitkering vanwege aan elkaar verstrekt woongenot ([art. 3.101 lid 2 Wet IB 2001](#)).

Uitgaande van ongewijzigde bedragen is jullie situatie samengevat in onderstaande twee tabellen.

Situatie vanaf januari 2026

	Woning 1	Woning 2
Vrouw	Eigen woning: € 250.000 Eigenwoningschuld: € 150.000	Box 3-woning: € 200.000 Box 3-schuld: € 200.000
Man	Eigen woning: € 250.000 Eigenwoningschuld: € 150.000	Eigen woning: € 200.000 Eigenwoningschuld: 200.000

Situatie vanaf januari 2028

	Woning 1	Woning 2
Vrouw	Eigen woning: € 250.000 Eigenwoningschuld: € 150.000	Box 3-woning: € 200.000 Box 3-schuld: € 200.000
Man	Box 3-woning: € 250.000 Box 3-schuld: € 150.000	Eigen woning: € 200.000 Eigenwoningschuld: € 100.000 Box 3-schuld: € 100.000

Nota bene: Wij zijn er in deze uitwerking van uitgegaan dat jullie ook daadwerkelijk duurzaam gescheiden levende echtgenoten zijn. Als jullie echter samen op vakantie gaan, regelmatig bij elkaar verblijven, etc. dan zijn jullie géén duurzaam gescheiden levende echtgenoten. In dat geval geldt gewoon de hoofdregel van [art. 3.111 lid 8 Wet IB 2001](#) en zullen jullie moeten kiezen welk van de twee hoofdverblijven voor de inkomstenbelastingheffing als hoofdverblijf voor jullie beiden geldt. De andere woning valt dan automatisch in box 3. Zie ook het al eerder genoemde standpunt [KG:051:2025:7](#).

Nota bene 2: Wij zijn eerder ingegaan op de situatie van duurzaam gescheiden levende echtgenoten. Zie hiervoor de rubriek Vraag van de maand in Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten nr. 265 (juli 2025).

Nota bene 3: Wij zijn in de uitwerking eenvoudshalve voorbij gegaan aan de fiscale aflossingseis, maar die geldt in principe onverkort.

Wetgeving en Beleid

Fiscale Verzamelwet 2026 aangenomen

De Fiscale Verzamelwet is op 2 december 2025 door de Eerste Kamer aangenomen en treedt in werking op 1 januari 2026. Dit voorstel bevat diverse maatregelen op lijfrentegebied.

[Fiscale Verzamelwet 2026](#)

Voor onze praktijk zijn de volgende onderwerpen uit het wetsvoorstel met name relevant:

Maatregelen op lijfrentegebied:

- De uiterste ingangsdatum van een lijfrenteversicherung, lijfrenterekening en lijfrentebeleggingsrecht wordt geharmoniseerd. Voor alle producten geldt voortaan, los van de wettelijke beslistermijn (!), dat de uitkeringsreeks uiterlijk moet ingaan op 31 december van het jaar waarin de AOW-leeftijd plus vijf wordt bereikt én de eerste uitkering ook in dat jaar moet worden gedaan.
- De wettelijke beslistermijn voor het ingaan van een lijfrente is gewijzigd. Voortaan geldt dat de wettelijke bedenktijd bij leven altijd eindigt op 31 december van het zesde jaar na AOW-ingang. Dit betekent dat bij een expiratie in het jaar waarin de gerechtigde de AOW-leeftijd bereikt er nog zes jaar bedenktijd is om een oudedagslijfrente te bedingen. Bij overlijden eindigt de bedenktijd onveranderd op 31 december van het tweede jaar na overlijden.
- De mogelijkheid om een reeds ingegane bancaire lijfrente bij overlijden te laten toekomen aan één of enkele erfgenamen of legatarissen is wettelijk vastgelegd.
- De berekening van de jaarruimte wordt aangepast: alleen reguliere pensioenopbouw telt mee, inhaalpremies worden apart behandeld.



Maatregelen op het gebied van de eigen woning:

Het beleid rondom de uitzendingregeling in de eigenwoningregeling is gecodificeerd en verruimd. Hierdoor kunnen (klein)kinderen en huisgenoten tijdens uitzending in de woning verblijven zonder dat dit aan de keuze voor een box 1-behandeling van de woning op grond van [art. 3.111 lid 6 Wet IB 2001](#) in de weg staat.

Belang voor de praktijk

Met de verruiming van de wettelijke beslistermijn wordt aangesloten bij de beslistermijn die met de invoering van de Wtp bestaat voor pensioen ([art. 19b lid 6 Wet LB](#)). Met deze maatregel wordt de Belastingdienst, die gemiddeld jaarlijks circa 4000 verzoeken tot verlenging van de wettelijke beslistermijn binnenkrijgt, ontzien. Overigens blijft het ook na invoering van de wetwijziging mogelijk om ook ná het einde van de verruimde wettelijke beslistermijn een verzoek tot verlenging bij de Belastingdienst in te dienen, wanneer door bijzondere omstandigheden nog geen lijfrentermijnen zijn uitgekeerd op de uiterste datum van de nieuwe wettelijke termijn. Hiervan kan sprake zijn als de overschrijding van de termijn niet aan de belastingplichtige is te wijten.

Pakket Belastingplan 2026 aangenomen

De Eerste Kamer heeft het pakket Belastingplan 2026 op 15 en 16 december jl. besproken. Na afloop van het debat is er gestemd. Alle wetsvoorstellen van het pakket zijn aangenomen.

[Nieuwsbericht Eerste Kamer Pakket Belastingplan 2026 aangenomen](#)

De Eerste Kamer heeft op 15 en 16 december gedebatteerd over het pakket Belastingplan 2026. Daarna is er over de wetsvoorstellen gestemd en zijn deze allemaal aangenomen. Tijdens het debat zijn ook de amendementen ter sprake gekomen die de Tweede Kamer heeft aangenomen. In dat kader noemen wij het amendement waarmee de voorgestelde wijzigingen in box 3 zijn aangepast.

Het demissionaire kabinet wilde het forfaitaire rendement voor de categorie 'overige bezittingen' met maar liefst 1,9% te verhogen naar 7,78% en het heffingvrij vermogen te verlagen. Eerder bespraken wij die voorgestelde wijziging in onze Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten Special rondom Prinsjesdag (nr. 267). De Tweede Kamer is met die voorgestelde wijzigingen niet akkoord gegaan. Een aangenomen amendement ([Kamerstukken II 2025/26, 36 812, nr. 47](#)) heeft grotendeels een streep gezet door deze voornemens van het demissionaire kabinet. Het heffingvrij vermogen in box 3 wordt nu (regulier) verhoogd van € 57.684 naar € 59.357 per 2026. Het forfaitaire rendementspercentage voor overige bezittingen wordt iets verhoogd, van 5,88% naar 6,00%. Het tarief in box 3 blijft staan op 36%.

Compensatie wordt gevonden door de afbouw van de aftrek geen of geringe eigenwoningsschuld te versnellen, de zogeheten Hillen-aftrek ([art. 3.123a Wet IB 2001](#)). Tot nu toe werd de Hillen-aftrek jaarlijks afgebouwd met 3½%. Met ingang van 2026 wordt dat 4,8%. Daarmee eindigt de regeling van de Hillen-aftrek ook eerder, namelijk per 1 januari 2041 in plaats van 1 januari 2048.

Belang voor de praktijk

Wij hebben ons eerder kritisch uitgelaten over de aanvankelijk voorgestelde verhoging van de belastingdruk in box 3. De Tweede Kamer heeft hier naar onze mening terecht een stokje voor gestoken. Maar het is wel nogal opmerkelijk dat de budgettaire dekking wordt gevonden binnen de eigenwoningregeling. Nu betalen eigenwoningbezitters die, zoals de overheid het zo graag ziet, hun eigenwoningsschuld (grotendeels) hebben afgelost de rekening. Dat achten wij niet juist. Bovendien is dit de zoveelste wijziging van de eigenwoningregeling, zonder dat de wetgever nu eens met een duidelijke, toekomstbestendige visie op de eigenwoningregeling komt. Wij schatten in dat die visie – en aanpak! – er onder het volgende kabinet ook niet gaat komen.



Voor een overzicht van de belangrijkste cijfers en percentages voor 2026 verwijzen wij naar de bijlage bij deze nieuwsbrief.

Transitieperiode Wet toekomst pensioenen verlengd tot 1 januari 2028

Op 4 december 2025 is een wet en AMvB gepubliceerd in het Staatsblad waarmee de transitieperiode van de Wet toekomst pensioenen is verlengd tot 1 januari 2028.

[Wet verlenging transitieperiode nieuwe pensioenstelsel, 4 december 2025, Staatsblad 2025, 422](#)
[Besluit vaststelling transitietermijnen overgang nieuwe pensioenstelsel, Staatsblad 2025, 423](#)

In de Wet toekomst pensioenen (Wtp) is opgenomen dat pensioenuitvoerders tot 1 januari 2027 de tijd hebben om over te gaan naar het nieuwe stelsel. Tijdens de behandeling van de Wtp is aan de Eerste Kamer toegezegd dat de einddatum een jaar zal opschuiven. Met de Wet verlenging transitieperiode naar het nieuwe pensioenstelsel geeft het kabinet invulling aan de gedane toezegging. Hiertoe is de uiterste omzettingdatum uit de pensioenwet gehaald en wordt deze datum nu in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) geregeld. Tegelijk met deze wet heeft het kabinet dan ook een AMvB uitgevaardigd waarin de termijn verlengd wordt tot 1 januari 2028.

Belang voor de praktijk

In de praktijk hielden pensioenuitvoerders al rekening met de toegezegde verlenging. De wet en de bijbehorende AMvB zorgen nu voor de wettelijke verankering. Minister Paul van Sociale Zaken en Werkgelegenheid merkt in de [Nota naar aanleiding van het verslag Wetsvoorstel verlenging pensioentransitie](#) op dat:

“Op 1 januari meer dan de helft van de pensioenen over [is] op het nieuwe stelsel. Dat is een belangrijke mijlpaal. Zij [pensioengerechtigden] krijgen een pensioen dat makkelijker omhooggaat, transparanter is en beter aansluit op de het feit dat mensen niet meer 40 jaar bij 1 werkgever zitten. De komende 2 jaar maken de overige pensioenregelingen de overstap. Met deze wetswijziging is er voldoende tijd voor een zorgvuldige overgang.”



Standpunten kennisgroepen Belastingdienst

In deze rubriek maken wij melding van een aantal standpunten dat de Belastingdienst recent heeft gepubliceerd. Onze focus ligt daarbij vooral op de onderwerpen eigen woning, bank- en verzekeringsproducten en pensioen.

Overzicht

datum	kennisgroep	omschrijving	link
19-12-2025	Onroerende zaken	Werking inkortingsregeling overgangsrecht bestaande eigenwoningsschulden	KG:051:2025:9

Het Centraal Aanspreekpunt Pensioenen (CAP) van de Belastingdienst heeft in de afgelopen periode de volgende standpunten gepubliceerd.

datum	omschrijving	link
9-12-2025	Voor 2026 geldende AOW-franchises, AOW-bedragen van art. 10aa UBLB en het maximum pensioengevend loon.	V&A 25-008
17-12-2025	Vrijwillige pensioenopbouw fiscaal met terugwerkende kracht	V&A 25-009

Overzicht bijgewerkt t/m 24-12-2025

Jurisprudentie

Tweede woning in Nederland geen toekomstig hoofdverblijf in box 1

Hof Den Bosch oordeelt dat de in Nederland gelegen woning van een in Duitsland wonend echtpaar geen eigen woning in box 1 is. De woning staat namelijk niet leeg. Bovendien verblijft het echtpaar er regelmatig.

[Hof Den Bosch 15 oktober 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2854](#)

Een echtpaar woont in Duitsland. Het echtpaar heeft sinds 2011 een woning in Nederland. De woning wordt niet verhuurd. Het echtpaar verblijft er zelf regelmatig. Na het overlijden van zijn echtgenote is de man per 26 oktober 2021 naar de woning verhuisd. In zijn aangiften inkomstenbelasting over 2017 en 2018 merkt de man de woning aan als toekomstig hoofdverblijf ([art. 3.111 lid 3 Wet IB 2001](#)). De man stelt dus dat de woning in die jaren al als eigen woning in box 1 aangemerkt kan worden. Daar is de inspecteur het niet mee eens. Volgens de inspecteur valt de woning in die jaren in box 3.

Hof Den Bosch volgt het standpunt van de inspecteur. De woning kan alleen onder de verhuisregeling van [art. 3.111 lid 3 Wet IB 2001](#) vallen als de woning leeg staat of in aanbouw is. Daar loopt het op stuk. De woning is ontegenzeggelijk niet in aanbouw. Ook staat de woning niet leeg. Al sinds 2013 staan er namelijk meubels in. Ook verblijft het echtpaar in 2017 en 2018 regelmatig één of twee weken in de woning. Het is dus een tweede woning, geen eigen woning onder de verhuisregeling. Woning en schuld vallen in die jaren in box 3.

Belang voor de praktijk

De hoofdregel is dat een belastingplichtige, samen met zijn fiscaal partner, maar één eigen woning/hoofdverblijf kan hebben. Er zijn echter situaties denkbaar waarin een belastingplichtige naast de eigen woning/hoofdverblijf een andere woning kan hebben die wordt aangemerkt als eigen woning in box 1. De situaties waarin sprake kan zijn van zo'n fictieve eigen woning zijn uitgewerkt in de leden 2 tot en met 6 van [art. 3.111 Wet IB 2001](#). In deze zaak gaat het om de toepassing van één van de verhuisregelingen – opgenomen in de leden 2 en 3 – namelijk die van het toekomstig hoofdverblijf (lid 3). Aan de toepassing van die regeling zijn eisen gesteld. Eén van de eisen is dat de woning leeg staat

of in aanbouw is. Dat daarvan in deze zaak geen sprake is, is evident, en daarmee ook dat de regeling dus geen toepassing kan vinden.

Een interessante vraag – die in deze procedure overigens niet centraal stond – is of de in Duitsland gelegen woning onder de Nederlandse bijleenregeling valt ([art. 3.119aa Wet IB 2001](#)). De man is in 2021 geïmmigreerd. Vanaf dat moment is hij binnenlands belastingplichtige. Als de man voor die tijd werd aangemerkt als kwalificerende buitenlandse belastingplichtige ([art. 7.8 Wet IB 2001](#)) valt de woning onder de Nederlandse inkomstenbelasting. Immers, als je kwalificerende buitenlandse belastingplichtige bent, word je min of meer behandeld als een 'echte' binnenlandse belastingplichtige, dus alsof je in Nederland woont. De bijleenregeling vindt in dat geval toepassing. Is daar geen sprake van dan is de eigenwoningregeling niet van toepassing op de woning, en daarmee ook de bijleenregeling niet. Dat geldt ook als de (fictieve) vervreemding van de Duitse woning plaatsvindt na immigratie naar Nederland.

Heffing saldolijfrenteverzekering individuele en buitensporige last

Rechtbank Noord-Holland concludeert dat de heffing in verband met de verplichte afrekening over een saldolijfrente per 2020, in verhouding tot het inkomen en de uitkeringen inbreuk maakt op het eigendomsrecht.

[Rechtbank Noord-Holland 4 september 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:10755](#)



Een vrouw wordt in 2020 geconfronteerd met een aanzienlijke belastingaanslag van € 75.652 over haar saldolijfrenteverzekering met een waarde van € 158.528. De aanleiding was het aflopen van het overgangsrecht per 31 december 2020, waardoor per die datum fiscaal moest worden afgerekend over het rentebestanddeel in de aanwezige waarde. Zij stelt dat deze heffing onevenredig is en in strijd met [art. 1 Eerste Protocol bij het EVRM](#) (het eigendomsrecht), en beroept zich tevens op het gelijkheidsbeginsel.

De rechtbank oordeelt dat de wettelijke regeling op zichzelf niet in strijd is met het EVRM. Het overgangsrecht van twintig jaar en een tarief van maximaal 45% worden als redelijk beschouwd. In dit specifieke geval leidt de afrekenverplichting volgens de rechtbank echter tot een individuele en buitensporige last. De heffingsgrondslag is vijftien keer hoger dan de jaarlijkse uitkering en de vrouw beschikt niet over voldoende middelen om de aanslag te voldoen zonder een lening af te sluiten. Afkoop van de saldolijfrente is niet mogelijk en zij wordt pas in oktober 2020 geïnformeerd over de fiscale afrekening, wat haar mogelijkheden om te anticiperen verder heeft beperkt. Op grond van het vorenstaande oordeelt de rechtbank dat er sprake is van een schending van [art. 1 EP EVRM](#). De rechtbank verlaagt het belastbaar inkomen uit werk en woning van de vrouw van € 188.754 naar € 109.490 en vermindert de belastingrente. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel faalt: het overgangsrecht eindigt immers voor iedereen op 31 december 2020.

Belang voor de praktijk

Saldolijfrenten zijn vóór 14 september 1999 gesloten lijfrentecontracten waarvan de koopsom of premie niet kon worden afgetrokken. Uitkeringen werden belast volgens de saldomethode. Dit betekende dat er pas belasting over de uitkeringen hoefde te worden betaald als er meer werd uitbetaald dan er aan premie/koopsom was ingelegd. Het overgangsrecht voor saldolijfrenteverzekeringen is ten einde gekomen op 31 december 2020 ([H 2 art. 1 onderdeel Q lid 2 Invoeringswet Wet IB 2001](#)). Per die datum gold voor de saldolijfrente een afrekenverplichting. De afrekenverplichting hield in dat per 31 december 2020 fiscaal moest worden afgerekend over het eventuele rentebestanddeel in de op dat moment aanwezige waarde. De Belastingdienst heeft aan alle verzekeraars voorgeschreven hoe deze waarde moest worden vastgesteld. Daarbij moest onder meer rekening worden gehouden met het statistisch gemiddelde risico van overlijden van de verzekerde voordat de lijfrente volledig is uitgekeerd, de rekenrente en de hoogte van de uitkering die wordt ontvangen.

In eerdere procedures die werden aangespannen zoals [Rechtbank Zeeland-West-Brabant 15 november 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7795](#) en [Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 29 oktober 2025 ECLI:NL:RBZWB:2025:7327](#) kregen de verzekeringnemers het deksel op de neus. In beide gevallen was de van toepassing zijnde waarderingsystematiek in geschil. En kon de rechter niet anders oordelen dat de waarde op de juiste, door de Belastingdienst voorgeschreven wijze, was vastgesteld. In de tweede genoemde uitspraak oordeelt de rechtbank bovendien dat de heffing over de saldolijfrenteverzekering in box 1 bij de belastingplichtige niet leidt tot een individuele en buitensporige last. Dat is in de uitspraak van Rechtbank Noord-Holland dus anders.

Geen toepassing startersvrijstelling overdrachtsbelasting bij koopsom boven grensbedrag

Rechtbank Zeeland-West-Brabant oordeelt dat de startersvrijstelling overdrachtsbelasting niet van toepassing is omdat de koopsom hoger is dan het grensbedrag.

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant 12 november 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:7415](#)

Een man koopt in juni 2023 samen met zijn partner een woning voor een bedrag van € 517.500. De levering vindt plaats in januari 2024. Ter zake van de levering betalen zij € 10.350 volgens het reguliere overdrachtsbelastingtarief voor woningen (in 2024: 2%). De inspecteur wijst een beroep op de startersvrijstelling af en de man legt de zaak voor aan de rechter.

In de procedure is niet in geschil dat de man en zijn partner de woning hebben gekocht voor een bedrag van € 517.500 en dat dit bedrag hoger is dan het geldende grensbedrag van € 510.000 (in 2024). De man is van mening dat hij toch recht heeft op de startersvrijstelling. Hij stelt dat er sprake is van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel omdat de Belastingdienst de woningwaardegrens niet op de website heeft vermeld. De rechter gaat hier niet in mee en geeft aan dat het aan de man is om zich tijdig op de hoogte te stellen van de geldende voorwaarden. Nu het grensbedrag voor 2024 al in 2022 is gepubliceerd oordeelt de rechtbank dat er geen sprake is van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.



De man voert ook aan dat er sprake is van strijd met het evenredigheidsbeginsel, omdat de aankoopwaarde van de woning maar € 7.500 hoger is dan de woningwaardegrens en daardoor over de gehele waarde overdrachtsbelasting moet worden voldaan. De rechter geeft aan dat [art. 120 Grondwet](#) hem verbiedt om een wettelijke bepaling te toetsen aan algemene rechtsbeginselen zoals het evenredigheidsbeginsel. Wel heeft een rechter de bevoegdheid om een wettelijke bepaling buiten toepassing te laten als er sprake is van bijzondere omstandigheden. Die zijn er volgens de rechtbank niet.

Het beroep van de man is ongegrond: de startersvrijstelling mag niet worden toegepast.

Belang voor de praktijk

In [art. 15 lid 1 onderdeel p WBR](#) is de zogeheten startersvrijstelling opgenomen. Om daarvoor in aanmerking te komen moet aan verschillende eisen zijn voldaan:

1. De verkrijger is jonger dan 35 jaar;
2. De startersvrijstelling is niet eerder gebruikt. De verkrijger moet dat schriftelijk verklaren;
3. De verkrijger moet de woning als eigen woning, dat wil zeggen als hoofdverblijf, gaan gebruiken. Ook dit moet de verkrijger schriftelijk verklaren;
4. De waarde van de woning bedraagt maximaal € 525.000 (bedrag 2025, in 2026 € 555.000).

De uitspraak van Rechtbank Zeeland-West-Brabant maakt nog maar eens duidelijk dat de woningwaardegrens voor toepassing van de startersvrijstelling overdrachtsbelasting een harde grens is. Bij overschrijding, al is het maar met een euro, vervalt de vrijstelling volledig.

Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten

De Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten wordt verzorgd door Nationale-Nederlanden Bank en Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij.

Redactie

Gerda Lagarde – Margret Buitendijk – Ferd Beukers – Frits Turenhout – Ruben Stam

Wilt u opgenomen worden op de verzendlijst of wenst u de nieuwsbrief niet meer te ontvangen? Stuur dan een e-mail naar fja@nn.nl.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

© 2025 Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten - Nationale-Nederlanden