

Fiscaal Juridische Actualiteiten

Informatiebulletin over de eigen woning en inkomensvoorzieningen

Nummer 272 – februari 2026

Inhoud

Fiscaal Juridische Signalen

- Rectificatie fiscale en sociale cijfers 2026 1
- Coalitieakkoord D66, VVD en CDA: Aan de slag! 2
- Planningsbrief 2026 aangeboden aan Tweede Kamer 3

Vraag van de maand

- Pensioen vervroegen 4

Wetgeving en beleid

- Forfaitaire percentages box 3 belastingjaar 2025 bekend 5

Standpunten kennisgroepen Belastingdienst

- Overzicht 6
- Kennisgroep standpunt over minimale uitkeringsduur bij ODV-omzetting 6

Jurisprudentie

- Overgesloten lening met verlengde looptijd geen eigenwoningschuld 7
- Waardestijging vruchtgebruik woning belast in box 3 8
- Overzicht recente jurisprudentie 10

- Rectificatie Vraag van de Maand (Nieuwsbrief nr. 270) 11
-

Fiscaal Juridische Signalen

Rectificatie fiscale en sociale cijfers 2026

In de januari-uitgave van onze nieuwsbrief hebben wij niet de juiste bedragen van de afkoopgrens voor lijfrente in verband met langdurige arbeidsongeschiktheid en de kamerverhuurvrijstelling opgenomen. De correcte bedragen voor 2026 zijn als volgt:

- Grensbedrag afkoop lijfrente in verband met langdurige arbeidsongeschiktheid € 51.440
- Kamerverhuurvrijstelling € 6.633

Om er voor te zorgen dat onze lezers over een compleet overzicht van relevante fiscale en sociale cijfers beschikken hebben wij een geactualiseerd 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.



Coalitieakkoord D66, VVD en CDA: Aan de slag!

Op 30 januari presenteerden D66, VVD en CDA het coalitieakkoord voor de jaren 2026-2030. Hierin zijn verschillende maatregelen genoemd op het terrein van ouderdaysvoorzieningen en box 3. Maatregelen op het terrein van de eigenwoningregeling zijn (nog) niet genoemd.

Coalitieakkoord 2026-2030, d.d. 30 januari 2026

Op 30 januari 2026 presenteerden D66, VVD en CDA het gesloten coalitieakkoord. In dit akkoord zijn de maatregelen genoemd die het minderheidskabinet de komende jaren wil doorvoeren. Wij noemen onderstaand de maatregelen die ons zijn opgevallen op het terrein van wonen, ouderdaysvoorzieningen en box 3:

- Woningdelen en kamerverhuur wordt makkelijker gemaakt. Familie- en mantelzorgwoningen op eigen terrein worden vergunningsvrij. Belemmeringen voor hospitaverhuur worden weggehaald.
- Het tarief in de overdrachtsbelasting voor de koop van woningen waar de koper niet zelf in gaat wonen (zoals een woning voor verhuur of vakantiewoning) wordt per 2027 verlaagd van 8% naar 7%.
- De regering zet sterk in op nieuwbouw (straatje erbij, wijkje erbij). De regering wil daarmee de hoeveelheid (betaalbare) huur- en koopwoningen fors verhogen.
- Om het eigen huis betaalbaar te houden en rust op de woningmarkt te bewaren blijft de fiscale behandeling van de eigen woning ongewijzigd.
- Een doorstroombank of een aantrekkelijk hypotheekproduct voor ouderen (doorstroomhypotheek) zorgen dat stenen makkelijker in geld worden omgezet.
- De regering wil stimuleren dat mensen hun spaargeld meer beleggen in de Nederlandse economie. Er komt een EU-beleggingsrekening en er wordt een 'win-win-lening' onderzocht. Daarnaast stimuleert de regering lange termijn beleggingen door het nieuwe Box 3-stelsel op werkelijk rendement door te ontwikkelen naar een vermogenswinstsystematiek.
- De regering wil de AOW-leeftijd per 1 januari 2033 de stijging van de levensverwachting één op één koppelen aan de AOW om deze ook in de toekomst betaalbaar te houden.
- Het maximum pensioengevend loon wordt per 2027 voor een periode van zes jaar niet geïndexeerd. Hierdoor blijft het maximum tot en met 2032 bevroren op € 137.800.
- Om grip te krijgen op de portemonnee gaat de regering ervoor zorgen dat alle regelingen van de overheid op een vast moment in de maand worden uitbetaald. Ook streeft de regering er samen met aanbieders van vaste lasten (banken, zorgverzekeraars en energiemaatschappijen) naar één vaste betaaldag voor de maandlasten als de klant dit wenst.

Belang voor de praktijk

De eigenwoningregeling wordt vooralsnog ongemoeid gelaten. Dat is opmerkelijk. Enerzijds omdat twee van de drie regeringspartijen de regeling wél wilden wijzigen. De VVD heeft op dit punt dus zijn zin gekregen. Maar, vragen wij ons af, hoe moet dat dan straks met de 30-jaarsperiode, waarbinnen renteaftrek mogelijk is? Vanaf 2031 gaan de eerste belastingplichtigen te maken krijgen met deze beperking. Het is genoegzaam bekend dat deze maatregel niet te handhaven valt. De Belastingdienst zit met de handen in het haar! Opeenvolgende kabinetten hebben weggekeken van dit probleem en het kabinet Jetten doet niet anders. Daarbij, volgend jaar wordt de eigenwoningregeling (opnieuw) geëvalueerd. Omdat er ten opzichte van de vorige evaluatie (2019) amper iets gewijzigd is aan de eigenwoningregeling, laat de uitkomst van de evaluatie zich raden: onuitvoerbaar, niet te handhaven en veel te ingewikkeld!



De regering kan een negatieve evaluatie niet zomaar meer naast zich neerleggen. De eigen begrotingsregels zeggen dat de regeling dan op de schop moet. Wij zijn benieuwd hoe het kabinet straks omgaat met (opnieuw) een negatief geëvalueerde regeling. Het zal wel weer worden doorgeschoven naar een volgend kabinet. En tegen de tijd dat dat kabinet er is, is de evaluatie al lang weer vergeten.

De EU-beleggingsrekening, die naar wij begrijpen fiscaal gefaciliteerd wordt, heeft onze warme belangstelling. Er is niets mis met beleggen, maar om risico-averse mensen met een ‘fiscaal lokkertje’ over de streep te trekken, lijkt ons een minder goed idee.

Het bevriezen van het maximum pensioengevend loon – voor pensioen en lijfrenten! – betekent een versobering van de pensioenopbouw mogelijkheden voor de hogere inkomens. Dit maximum is al drie jaar ongewijzigd gebleven en daar komt nu dus nog eens zes jaar bij. Vanzelfsprekend gaat dit gevolgen hebben voor oudedags- en nabestaandenvoorzieningen. Gaat dit dan ook betekenen dat meer mensen met een inkomen boven de aftoppingsgrens een nettopensioen- of nettolijfrente-voorziening gaan overwegen? Wij betwijfelen het, maar we willen het ook niet uitsluiten.

Per 2028 wordt de huidige forfaitaire vermogensrendementsheffing in box 3 vervangen door een vermogensaanwasbelasting. Dat wordt echter slechts een tussenstation, want de regering wil uiteindelijk toe naar een vermogenswinstbelasting. Het verschil: bij een vermogenswinstbelasting blijven nog niet gerealiseerde winsten (ongerealiseerde waardeinstijgingen) buiten de heffingsgrondslag. De grote vraag is natuurlijk per wanneer dit eindstation bereikt gaat worden. Voorzichtig schatten wij in dat dit niet voor 2033 zijn beslag gaat krijgen. Inmiddels is duidelijk geworden dat minister Heinen van Financiën het wetsvoorstel zoals dat door de Tweede Kamer is aangenomen, wil wijzigen. Hoe dat zijn beslag moet gaan krijgen – en hoe majeur die wijzigingen zijn – valt momenteel nog niet aan te geven.

Planningsbrief 2026 aangeboden aan Tweede Kamer

[Planningsbrief 2026, 26 januari 2026 nr. 2026-0000018376](#)

Op 26 januari 2026 heeft de minister Heinen van Financiën mede namens staatssecretarissen Heijnen en Palmen de planningsbrief voor 2026 aangeboden aan de Tweede Kamer. In de planningsbrief is een overzicht opgenomen van de wetsvoorstellen en beleidsvoornemens, waarvan de bewindslieden verwachten dat deze in 2026 aan de Kamer zullen worden gezonden. We hebben een aantal relevante onderwerpen in onderstaand schema opgenomen.



Maand	Onderwerp
Maart	Kamerbrief onderhandelingen van belastingverdragen 2026
	Kamerbrief aanbieding rapport Onderzoek 30-jaarstermijn hypotheekrenteaftrek
April	Voorjaarsnota 2026
Juni	Kamerbrief Onderzoek stimuleren beleggen in Box 3
September	Miljoenennota 2027
	Pakket Belastingplan 2027
November	Najaarsnota 2026
December	Jaarplan 2027 Belastingdienst

Het complete overzicht vind je [hier](#).

Vraag van de maand

Pensioen vervroegen

Vraag

Ik ben 55 jaar en ik merk dat ik mijn werk steeds zwaarder begin te vinden. Ik zou graag al binnen een paar jaar stoppen met werken, ruim vóórdat ik de AOW-leeftijd bereik. Kan ik mijn pensioen vervroegen, en waar moet ik dan rekening mee houden?

Antwoord

Vervroegd met pensioen gaan is vaak mogelijk, maar er gelden belangrijke fiscale spelregels. Die regels bepalen hoe vroeg het ouderdomspensioen mag ingaan en onder welke voorwaarden. Sinds de invoering van de Wet toekomst pensioenen (Wtp) geldt een vaste grens: je ouderdomspensioen mag maximaal 10 jaar vóór je AOW-leeftijd ingaan ([art. 18a lid 4 onderdeel a Wet LB 1964](#)). Tenzij in je pensioenregeling een eerdere ingangsdatum geldt. In dat geval mag je het pensioen op die eerdere ingangsdatum laten ingaan.



Vervroegen tot uiterlijk 10 jaar voor ingang AOW

Voor jou geldt een AOW-leeftijd van 67 jaar. Dat betekent normaal gesproken dat jouw pensioen op z'n vroegst mag ingaan op 57jarige leeftijd. Je hoeft in deze 10-jaarsperiode niet meer aan te tonen dat je echt minder gaat werken of wilt stoppen met werken. Dat maakt vervroegen praktischer dan voorheen.

Vóór de invoering van de Wet toekomst pensioenen (Wtp) mocht je je pensioen alleen meer dan vijf jaar vóór je AOW-leeftijd laten ingaan als je ook daadwerkelijk stopte met werken. Je moest dan een intentieverklaring ondertekenen waarin je aangaf dat je niet meer zou werken en dat ook niet meer van plan was. Vanaf 1 juli 2023 zijn de regels veranderd. Ook als jouw pensioenregeling nog niet is omgezet naar een Wtp-regeling. Voor deze regelingen geldt op grond van [art. 38b lid 1 Wet LB 1964](#) en [art. 38q Wet LB 1964](#) tot 1 januari 2028 overgangsrecht. Dit betekent dat voor deze aanspraken nog het oude fiscale kader mag worden toegepast. Ondanks dat voor deze oude aanspraken nog de oude regels gelden, hoeft bij het vervroegen van de pensioendatum naar een datum die niet meer dan 10 jaar voor pensioendatum ligt, geen intentieverklaring meer te worden getekend. Dat betekent dat je mag stoppen met werken als het pensioen ingaat, maar het hoeft niet.

Vervroegen meer dan 10 jaar voor ingang AOW

Heb je pensioen dat onder het overgangsrecht valt? Dan mag je pensioen zelfs nog eerder dan 10 jaar vóór je AOW-leeftijd ingaan. De voorwaarde is dat je in dat geval wél een intentieverklaring moet invullen waarin je aangeeft voor het deel dat je vervroegt minder te gaan werken. Je kunt het pensioen voor dat deel alleen laten ingaan naar de mate waarin je minder gaat werken. Als je bijvoorbeeld verklaart om voor 20% minder te gaan werken, dan kan jouw pensioen ook slechts voor 20% ingaan. Dit is ook bevestigd door de Belastingdienst in [V&A 23-005](#).

Hoog-Laag

Een eerdere ingangsdatum betekent altijd dat jouw pensioenuitkering lager wordt. Je ontvangt jouw pensioen namelijk langer, waardoor een actuariële herrekening wordt gemaakt. Daarnaast zijn er extra aandachtspunten als je jouw pensioen laat ingaan vóór jouw AOW-leeftijd. Omdat je nog geen AOW ontvangt, kan er een inkomensgat ontstaan. Een hoog-laaguitkering kan soms helpen dit gat op te vangen. In de Wet LB 1964 is dit geregeld in [art. 18d lid 1 Wet LB 1964](#). Jouw pensioenregeling moet wel in deze mogelijkheid voorzien.

Met een hoog-laaguitkering ontvang je tijdelijk een hogere uitkering, gevolgd door lagere uitkeringen. De standaardverhouding is 100:75. De hoogste uitkering mag daarbij in de periode vóórdat jouw AOW ingaat zelfs hoger zijn dan 100%, omdat je dan een bedrag van € 2.357 per maand (bedrag 2026, [art. 18d lid 2 Wet LB](#)) tot ingang van AOW bij die uitkering mag optellen. Zo wordt het 'gat' dat je anders zou ondervinden tot jouw AOW ingaat nog verder gedicht.

Voorbeeld

Stel: Jouw pensioenuitvoerder heeft berekend, dat je met de door jou opgebouwde pensioenaanspraken vanaf jouw 57^e verjaardag een pensioen kunt laten ingaan dat bestaat uit de volgende componenten:

Component	Bedrag
Levenslang deel ouderdomspensioen hoog 100	€ 14.000
AOW-overbrugging	€ 30.000
Levenslang deel ouderdomspensioen laag 75	€ 10.500

Stel dat het bedrag van art 18d lid 2 Wet LB bij jouw leeftijd 57 € 2.500 bedraagt. Jouw bruto levenslange pensioen ziet er dan, inclusief AOW-overbrugging, als volgt uit:

Periode	Uitkering per jaar	Toelichting
57-67 jaar	€ 44.000	€ 14.000 OP + € 30.000 AOW-compensatie (art. 18d lid 2 Wet LB)
67+	€ 10.500 + AOW	Levenslang laag ouderdomspensioen + AOW-uitkering

Belang voor de praktijk

Alhoewel eerder met pensioen gaan heel aantrekkelijk lijkt, moet de financiële impact niet worden onderschat. Door de actuariële herrekening zal een deelnemer die 10 jaar eerder stopt, zijn levenslange pensioen fors zien dalen. De Belastingdienst heeft bevestigd dat het binnen de fiscale regels mogelijk is dat het ouderdomspensioen na de AOW-leeftijd zelfs nihil kan worden door toepassing van de AOW-compensatie ([V&A 11-031](#)). Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de fiscale aspecten. Een vervroegde pensioenuitkering valt doorgaans in een hogere belastingsschijf dan bij een AOW-gerechtigde. Bovendien is op het ingegane pensioen de arbeidskorting niet meer van toepassing, terwijl fiscale voordelen zoals ouderenkorting nog niet van toepassing zijn. In de praktijk betekent dit dat een deelnemer netto minder overhoudt dan het brutobedrag doet vermoeden.

Wetgeving en beleid

Forfaitaire percentages box 3 belastingjaar 2025 bekend

De staatssecretaris van Financiën heeft de forfaitaire percentages voor de vermogensrendementsheffing voor het belastingjaar 2025 bekend gemaakt.

[Regeling van 12 februari 2026, nr. 2026-0000036908, Stcrt. 2026, 3708](#)

De staatssecretaris van Financiën heeft de definitieve forfaitaire percentages voor de vermogensrendementsheffing van box 3 voor het jaar 2025 gepubliceerd. De percentages voor banktegoeden zijn iets lager, en die voor schulden iets hoger dan de voorlopige percentages. Het forfaitaire percentage voor overige bezittingen is gelijk. Dit laatstgenoemde percentage staat namelijk al vast aan het begin van het belastingjaar.

Tabel forfaitaire percentages 2025 box 3

	Voorlopig	Definitief
Banktegoeden	1,44%	1,37%
Schulden	2,62%	2,70%
Overige bezittingen	5,88%	5,88%

Belang voor de praktijk

Is het werkelijk rendement lager dan het forfaitaire rendement? Dan kan een beroep worden gedaan op de tegenbewijsregeling ([art. 5.25 e.v. Wet IB 2001](#)). De aanslag wordt dan vastgesteld met dit lagere werkelijke rendement als uitgangspunt. Over voorgaande belastingjaren moet de belastingplichtige een beroep doen op de tegenbewijsregeling met het formulier Opgaaf Werkelijk Rendement (OWR). Het OWR-formulier maakt vanaf het belastingjaar 2025 onderdeel uit van de belastingaangifte. Maakt een belastingplichtige geen gebruik van deze mogelijkheid in de aangifte? Dan kan op een later moment nog steeds een OWR-formulier worden ingediend.

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
4-2-2026	Aanmerkelijk belang	Fictief regulier voordeel en woningschuld van in buitenland wonend verbonden persoon	KG:003:2026:2
10-2-2026	Verzekeringsprod. en Assurantiebelasting	Belgisch rustpensioen en berekening van de jaarruimte	KG:070:2026:1
20-2-2026	Verzekeringsprod. en Assurantiebelasting	Herzien: Ingegane oudedagsverplichting en omzetting in lijfrenterekening: minimale uitkeringsduur	KG:070:2022:3
20-2-2026	Verzekeringsprod. en Assurantiebelasting	Herzien: Vervreemden/splitsen van een kapitaalverzekering eigen woning in het kader van echtscheiding	KG:070:2023:2
20-2-2026	Verzekeringsprod. en Assurantiebelasting	Herzien: Aftrekbaarheid premies lijfrente meerderjarig invalide (klein)kind	KG:070:2023:14
25-2-2026	Belastingplicht en kwalificatie rechtsvormen	Bepaalde slotuitkering nabestaandenpensioen bij hertrouwen en pensioenvrijstelling	KG:211:2026:3

Het Centraal Aanspreekpunt Pensioenen (CAP) van de Belastingdienst heeft in de afgelopen periode een aangepast [overzicht van u-rendementen en marktrenten](#) gepubliceerd (17 februari 2026).

Deze rubriek is aangepast tot en met 25 februari 2026.

Kennisgroep standpunt over minimale uitkeringsduur bij ODV-omzetting

In dit standpunt geeft de Belastingdienst aan wat de minimale uitkeringsduur zou moeten zijn voor een lijfrenterekening voor een DGA die zestien jaar ouder is dan zijn AOW-leeftijd, die zijn al ingegane ODV in eigen beheer om wil zetten.

[Belastingdienst 20 februari 2026, KG:070:2022:3](#)

Een DGA heeft een oudedagsverplichting (ODV) in zijn BV en de uitkeringen zijn al gestart. Op het moment van omzetting door afstorting op een lijfrenterekening is hij 16 jaar ouder dan zijn AOW-leeftijd. De vraag: Wat is dan de minimale uitkeringsduur van de nieuwe lijfrenterekening?

Volgens de Kennisgroep zijn er twee mogelijkheden:

1. Het gezamenlijk bedrag aan termijnen dat in het kalenderjaar wordt uitbetaald is hoger dan de uitkeringsgrens voor tijdelijke oudedagslijfrenten van [art. 3.126a lid 4 onderdeel a onder 3 Wet IB 2001](#) (2026: € 27.192). In dat geval moet de minimale uitkeringsduur vier jaar zijn; en
2. Het gezamenlijk bedrag aan termijnen dat in het kalenderjaar wordt uitbetaald is lager dan deze grens. In dat geval is de minimale uitkeringsduur vijf jaar.

In situatie 1 kwalificeert de Belastingdienst als bancaire 'levenslange oudedagslijfrente'. In situatie 2 kwalificeert de bancaire lijfrente als 'tijdelijke oudedagslijfrente'. Op zich voldoende reden om de wenkbrauwen te fronsen: de 'levenslange' lijfrente kent een verplichte kortere minimale duur dan de tijdelijke lijfrente. Hoe kan dit? De Belastingdienst licht dit als volgt toe.

Een al uitkerende ODV kan onder voorwaarden worden omgezet in een lijfrente. Normaal moet een lijfrente uiterlijk ingaan in het jaar waarin iemand de AOW-leeftijd + 5 jaar bereikt ([art. 3.126a lid 4 onderdeel a onder 1 Wet IB 2001](#)). Deze leeftijdsgrens geldt ook bij omzetting van een ODV, maar mag—onder aanvullende voorwaarden—worden losgelaten. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in onderdeel 2.4 van het [Verzamelbesluit pensioenen \(Besluit van 27 juni 2023, nr. 2023-13641\)](#).



Voor de minimale uitkeringsduur geldt in dat geval de systematiek van [art. 3.126a Wet IB 2001](#), alsof de lijfrente op de uiterste ingangsdatum (AOW + 5 jaar) start. De hoofdregel bij een jaaruitkering onder de uitkeringsgrens is dat er sprake is van een tijdelijke oudedagslijfrente, waarvoor een minimale uitkeringsduur van vijf jaar geldt. Komt de jaaruitkering boven deze grens, dan zijn de regels voor een levenslange oudedagslijfrente van toepassing.

In dat geval is de minimale duur van de uitkering 20 jaar, maar hier mogen de jaren die al zijn verstreken sinds de AOW-leeftijd van worden afgetrokken. Omdat in dit geval de DGA al 16 jaar voorbij zijn leeftijd is, is de minimale uitkeringsduur voor de levenslange lijfrente slechts vier jaar.

Belang voor de praktijk

Het oorspronkelijke vraag en antwoord (publicatiedatum 27 maart 2023) is in februari dit jaar aangepast in verband met wetwijzigingen per 1 januari 2023 (vervallen van het 'ODV-besluit') en 1 juli 2023 (de invoering van de Wet toekomst pensioenen). Met deze wetwijzigingen is onder meer de systematiek rond de bepaling van tijdelijke en levenslange lijfrenterekeningen van [art. 3.126a Wet IB 2001](#) aangepast.

De uitkomst van dit vraag en antwoord voelt – alhoewel wetstechnisch volkomen verklaarbaar – intuïtief vreemd. Het is weer een mooi voorbeeld van een situatie waarin de vertaalslag van het regime voor lijfrente-verzekeringen naar het regime voor bancaire lijfrenten niet helemaal lekker uitpakt.

Jurisprudentie

Overgesloten lening met verlengde looptijd geen eigenwoningschuld

Een man sluit zijn eigenwoningschuld over waarbij hij de looptijd verlengt. Hierdoor voldoet de lening niet langer aan de fiscale aflossingseis. De lening valt in box 3. Herstel met terugwerkende kracht is niet mogelijk.

[Rechtbank Noord-Nederland 8 januari 2026, ECLI:NL:RBNNE:2026:30](#)

Een man heeft een eigen woning met een eigenwoningschuld. Voor deze lening geldt de fiscale aflossingseis van [art. 3.119c Wet IB 2001](#). In 2021 sluit hij de lening over. Met de geldverstrekker spreekt hij een looptijd af van 360 maanden (30 jaar). In zijn aangifte inkomstenbelasting trekt de man de rente voor de lening af. De inspecteur weigert de renteaftrek. Door de verlenging van de looptijd naar opnieuw dertig jaar voldoet de lening niet meer aan de fiscale aflossingseis. Je hoort immers de

lening in maximaal 360 maanden volledig af te lossen volgens een ten minste annuïtair aflossingsschema, gerekend vanaf de datum waarop de lening voor het eerst is ontstaan. De lening valt na oversluiting door de te langzame aflossing in box 3. Er is geen ruimte voor renteaftrek.

In 2024 wordt de lening aangepast waardoor de lening wel weer voldoet aan de fiscale aflossingseis. Rechtbank Noord-Nederland oordeelt dat deze aanpassing geen terugwerkende kracht heeft. Met andere woorden, er is pas weer ruimte voor renteaftrek na aanpassing, dus vanaf 2024. In de periode dat de lening niet voldoet aan de fiscale aflossingseis valt deze in box 3. De inspecteur weigert daarom terecht de volledige aftrek.



Belang voor de praktijk

In de sociale media pikten wij een bericht over deze uitspraak op. De schrijver in kwestie vindt dat de Belastingdienst de menselijke maat in acht had moeten nemen door de renteaftrek toe te staan, ondanks dat de lening niet voldoet aan de eisen die de wet aan een eigenwoningschuld stelt. Iedereen kan tenslotte wel eens een foutje maken. De wet is echter volkomen duidelijk op dit punt en geldt voor iedereen. Wij zien dan ook niet in waarom de inspecteur hier een oogje had moeten dichtknijpen. Dat zou ook alleen maar precedënten scheppen. De volgende stap is dat je de hele wet maar bij het oud vuil zet. Dat leidt tot rechtsonzekerheid en mogelijk rechtsongelijkheid.

De uitspraak maakt wel pijnlijk duidelijk dat het eigenwoningverleden ertoe doet. In alle gevallen moet je hier iets mee bij het opstellen van de financieringsopzet. Dat dit bepaald geen sinecure is, moge duidelijk zijn. Wie weet nog hoe het eigenwoningverleden eruit ziet na drie verhuizingen, een verbouwing en een echtscheiding? Dat de eigenwoningregeling buitensporig complex is, kan dan ook niet ontkend worden. Dat zouden wij liever anders zien. Helaas geeft de wetgever structureel niet thuis op vereenvoudiging.

Wat deze uitspraak expliciet duidelijk maakt, is dat fouten in de financieringsopzet zich niet met terugwerkende kracht laten repareren. Daar wordt, merken wij, nog wel eens te gemakkelijk over gedacht. Als door een verkeerde financieringsopzet leningdelen – of misschien zelfs wel de gehele lening – diskwalificeren als eigenwoningschuld ligt schade op de loer. Er is immers aan de klant een fiscaal voordeel voorgespiegeld – renteaftrek – dat er (deels) niet blijkt te zijn. Dat kan leiden tot een aansprakelijkheidsstelling. Het is dus zaak de financieringsopzet zeer zorgvuldig op te stellen.

Waardestijging vruchtgebruik woning belast in box 3

Hof Den Bosch oordeelt dat de niet gerealiseerde waardestijging van het vruchtgebruik van een woning onderdeel vormt van het werkelijk rendement en belast is in box 3.

[Hof Den Bosch 10 december 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:3539](#)

Een man woont in België en heeft het vruchtgebruik van een in Nederland gelegen (recreatie)woning. De woning is uitsluitend voor eigen gebruik en wordt niet verhuurd. De waarde van het vruchtgebruik is als volgt vastgesteld:

- 1 januari 2017: € 181.440
- 1 januari 2018: € 182.160
- 1 januari 2019: € 164.480

De inspecteur neemt de waardestijging van het vruchtgebruik en het eigen gebruik van de woning mee in het belastbare inkomen uit sparen en beleggen. De man is het hier niet mee eens en gaat in beroep. In eerste instantie verklaart Rechtbank Zeeland-West-Brabant het beroep gegrond. De inspecteur gaat in hoger beroep.

Hof Den Bosch buigt zich over de vraag of de waardeverandering van het vruchtgebruik belast is in box 3 en of het eigen gebruik van de woning ook meetelt als voordeel. Bij de beantwoording van de rechtsvragen baseert het hof zich op twee arresten van de Hoge Raad over het werkelijk rendement in box 3 ([HR 25 mei 2022 ECLI:NL:HR:2022:771](#) en [HR 9 december 2025 ECLI:NL:HR:2025:1788](#)).

De rechter oordeelt dat zowel positieve als negatieve waardeveranderingen van box 3-vermogen deel uitmaken van het werkelijke rendement. Voor 2017 was een waardestijging van € 720 (€ 182.160 -/- € 181.440). Voor 2018 was sprake van een waardedaling, dus geen positief rendement. In lijn met de arresten van de Hoge Raad concludeert de rechter voorts dat het eigen gebruik van de woning geen inkomen uit sparen en beleggen vormt. Uitkomst van de procedure: voor het belastingjaar 2017 bedraagt het box 3-inkomen € 720, voor het belastingjaar 2018 is het box 3-inkomen nihil.



Belang voor de praktijk

Voor wat betreft de box 3-belastingheffing is de forfaitaire vermogensrendementsheffing de hoofdregel. Alleen op basis van de tegenbewijsregeling kan een lager rendement in aanmerking worden genomen. Kennelijk is er in dit geval een OWR-formulier ingediend waarbij belastingplichtige stelt dat er in beide jaren geen inkomen is.

De uitspraak bevestigt – in lijn met de arresten van de Hoge Raad – de fiscale behandeling van situaties met vruchtgebruik en eigen gebruik van woningen. De waardestijging van een vermogensrecht, zoals een vruchtgebruik, vormt werkelijk rendement. Een waardedaling verlaagt het rendement en kan dus tot nihil of zelfs (in het toekomstig stelsel vanaf 2028) tot negatief rendement leiden.

[Art. 5.27a lid 1 Wet IB 2001](#) bepaalt met ingang van 2026 dat het voordeel uit het voor eigen gebruik ter beschikking staan van een onroerende zaak of een deel daarvan wordt gesteld op de economische huurwaarde per jaar van de onroerende zaak of het betreffende deel ervan. In de memorie van toelichting ([Kamerstukken II 2024/25, 36706, nr. 3](#), p. 12-13, 44-45) is aangegeven dat de economische huurwaarde gelijk is aan de huurprijs die bij verhuur onder normale omstandigheden bedongen kan worden. Deze kan worden bepaald door de woning te vergelijken met onder normale omstandigheden verhuurde vergelijkbare woningen of door de huurprijscheck invullen op de website van de huurcommissie. De belastingplichtige kan ook aansluiten bij het onderzoek van SEO naar de huurwaarderatio, waaruit een gemiddelde economische huurwaarde van 5,06% blijkt.

Voor wat betreft het vaststellen van de waarde aan het begin en het einde van het belastingjaar schrijft de Hoge Raad de zogenaamde t-1-methode voor:

- Begin belastingjaar (1 januari): hanteer de WOZ-waarde van het jaar zelf, dus WOZ-waarde gebaseerd op de waardepeildatum 1 januari van het voorgaande jaar.
- Einde belastingjaar (1 januari jaar daarop): hanteer de WOZ-waarde van het volgende jaar, dus de WOZ-waarde op de waardepeildatum van een jaar eerder.

Voorbeeld

Berekening werkelijk rendement tweede woning voor eigen gebruik (geen verhuur)

WOZ-waarde 1-1-2022: € 109.000

WOZ-waarde 1-1-2023: € 105.500

WOZ-waarde 1-1-2024: € 113.000

WOZ-waarde 1-1-2025: € 116.000

Belastingjaar 2023, aangifte inkomstenbelasting in maart 2024:

Waarde begin belastingjaar 2023 (WOZ-waarde 1-1-2022) = € 109.000

Waarde einde belastingjaar 2023 (WOZ-waarde 1-1-2023) = € 105.500 -/-

Waardevermindering € 3.500

Werkelijk rendement nihil

Belastingjaar 2024, aangifte inkomstenbelasting in maart 2025:

Waarde begin belastingjaar 2024 (WOZ-waarde 1-1-2023) = € 105.500

Waarde einde belastingjaar 2024 (WOZ-waarde 1-1-2024) = € 113.000 -/-

Waardevermeerdering € 7.500

Werkelijk rendement € 7.500

Overzicht recente jurisprudentie

Onderstaand geven een recente interessante uitspraken die wij kort weergeven maar niet uitgebreid behandelen.

Recreatiewoning geen eigen woning omdat centrum van de levensbelangen ergens anders ligt

[Rechtbank Den Haag 10 december 2025, ECLI:NL:RBDH:2025:27089](#)

Een man bezit sinds 1997 een recreatiewoning. Sinds 2021 staat hij in de Basisregistratie Personen ingeschreven op het adres van een huurwoning. De man is van mening dat de recreatiewoning kwalificeert als eigen woning in de zin van de Wet IB 2001. De inspecteur denkt daar anders over.

Rechtbank Den Haag oordeelt dat de recreatiewoning niet kwalificeert als eigen woning, omdat het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van de man ligt in de plaats waar hij een woning huurt. Het gelijk is aan de inspecteur.

Geen individuele en buitensporige last: Box 3-heffing over de jaren 2015 en 2016 blijft in stand

[Hof Amsterdam 20 januari 2026, ECLI:NL:GHAMS:2026:187](#)

En vrouw en haar partner bezitten een eigen woning met overwaarde en hebben een groot bedrag aan contant geld in huis. Over de jaren 2015 en 2016 zijn zij box 3-heffing verschuldigd van € 206 en € 136). Zij verzoeken de inspecteur om ambtshalve vermindering; die wijst dat verzoek echter af.

In beroep betoogt de vrouw dat het niet de bedoeling van de wet(gever) is om belasting te heffen over niet genoten inkomsten en stelt dat er voor haar sprake is van een individuele en buitensporige last. Hof Amsterdam geeft aan dat de Hoge Raad heeft beslist dat een rechter voor jaren vóór 2017 uitsluitend kan ingrijpen als een belastingplichtige geconfronteerd wordt met een individuele en buitensporige last. De rechter concludeert dat dit in het onderhavige geval niet aan de orde is omdat de vrouw weliswaar een laag inkomen heeft, maar beschikt over overig vermogen.

Rectificatie

In de decembereditie van de nieuwsbrief is in de rubriek Vraag van de Maand helaas een fout geslopen. Centraal in die vraag staat de situatie dat twee in algehele gemeenschap van goederen gehuwde echtgenoten duurzaam gescheiden gaan leven zonder dat er een verzoek tot echtscheiding wordt ingediend. Beide echtgenoten wonen in een 'halve' eigen woning. Wij maakten daarbij de volgende opmerking:

“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](#)).”

Het mag misschien logisch klinken dat er voor fiscale partners geen ruimte is voor de aftrek van een onderhoudsverplichting in de vorm van het verstrekken van woongenot, maar die ruimte is er fiscaalrechtelijk wel. Keerzijde is dan uiteraard ook dat de ontvangende echtgenoot dit woongenot bij het inkomen moet optellen als belastbare periodieke uitkering.

Met dank aan een oplettende lezer!

Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten

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

Redactie

Gerda Lagarde – Ferd Beukers – 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.