

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>
Date: Thursday, September 17, 2026, 4:54 PM
To: postbus@eerstekamer.nl
Subject: T.a.v. commissie Financiën (FIN) – Wet werkelijk rendement box 3 (36.748) – overgangsrecht recreatiewoningen

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e@gmail.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte leden van de commissie Financiën,

Graag wil ik u als particuliere eigenaar van een recreatiewoning het volgende meegeven bij de verdere behandeling van de Wet werkelijk rendement box 3 (36.748),

Met de Wet werkelijk rendement box 3 dreigt voor bestaande eigenaren van recreatiewoningen in korte tijd een fundamenteel ander fiscaal regime te ontstaan. In mijn eigen situatie kan de jaarlijkse belastingdruk op mijn recreatiewoning daardoor ongeveer verviervoudigen. Tegelijkertijd is, ruim een jaar voor de beoogde invoering per 1 januari 2028, nog steeds niet definitief duidelijk welke regels precies zullen gelden.

Mijn belangrijkste vraag is daarom eenvoudig: **welk betekenisvol overgangsrecht krijgen mensen die hun recreatiewoning jaren geleden onder wezenlijk andere fiscale uitgangspunten hebben gekocht?**

Ik schrijf u als particuliere eigenaar van een recreatiewoning. Ik vertegenwoordig geen brancheorganisatie of belangenvereniging en begrijp dat mijn persoonlijke financiële belang op zichzelf geen reden is om belastingwetgeving anders vorm te geven. Mijn eigen situatie illustreert echter wel een bredere vraag: hoe gaat de overheid om met burgers die jaren geleden een langlopende en illiquide investering hebben gedaan wanneer de fiscale spelregels voor die investering fundamenteel veranderen?

Ik heb mijn recreatiewoning jaren geleden met privévermogen gekocht. Dat was geen beslissing voor één of twee jaar, maar voor tien, twintig jaar of langer. Natuurlijk begrijp ik dat belastingwetgeving kan veranderen. Niemand heeft recht op een belastingstelsel dat voor altijd hetzelfde blijft.

Maar er is een wezenlijk verschil tussen nieuwe regels invoeren voor iemand die nog moet beslissen of hij een woning koopt, en de economische uitgangspunten veranderen voor iemand die die investering jaren geleden al heeft gedaan. Een nieuwe koper kan nieuwe belastingregels verwerken in zijn biedprijs, zijn verwachte rendement en uiteindelijk in de beslissing om wel of niet te kopen. Een bestaande eigenaar kan dat niet. Zijn geld zit al in de woning en die beslissing kan niet zonder kosten en risico worden teruggedraaid.

Daarom vind ik overgangsrecht hier geen detail, maar een kwestie van rechtszekerheid, voorzienbaarheid en behoorlijk bestuur. Ik vraag niet om een permanente uitzonderingspositie voor bestaande eigenaren. Wel lijkt mij een voldoende lange overgangperiode, gefaseerde invoering of een andere regeling redelijk waardoor bestaande eigenaren daadwerkelijk de tijd krijgen hun positie aan te passen.

Die aanpassingsperiode kan bovendien pas werkelijk beginnen wanneer de definitieve regels vaststaan. Juist dat punt vind ik in mijn eigen situatie wrang. **Anderhalf à twee jaar geleden heb ik mijn accountant al gevraagd wat de veranderingen in box 3 voor mijn recreatiewoning zouden gaan betekenen. Haar antwoord was toen: dat weten we nog niet. Inmiddels zijn we in september 2026 en feitelijk is dat antwoord nog steeds hetzelfde, terwijl het nieuwe stelsel al per 1 januari 2028 zou moeten ingaan.**

Dat betekent dat ik al geruime tijd probeer vooruit te kijken, maar nog steeds geen definitieve fiscale uitgangspunten heb waarop ik mijn beslissingen kan baseren. Hoe moet een eigenaar onder die omstandigheden bepalen hoeveel hij nog investeert, welk groot onderhoud hij uitvoert, welke verhuurprijzen nodig zijn, of hij blijft verhuren en zelfs of hij de woning nog wil aanhouden?

Dat zijn bij vastgoed geen beslissingen die je verantwoord neemt enkele maanden voordat nieuwe regels ingaan. Investerings, onderhoud en exploitatie worden normaal gesproken jaren vooruit gepland. Een overgangstermijn die formeel begint bij de invoeringsdatum zegt daarom weinig wanneer pas kort daarvoor duidelijk wordt waarop een eigenaar zich eigenlijk had moeten voorbereiden.

Daar komt bij dat het niet om één kleine aanpassing gaat. Het hele economische plaatje verandert. Werkelijke huuropbrengsten worden belast, de behandeling van waardeveranderingen verandert en ook eigen gebruik of het ter beschikking staan van de woning kan fiscaal een rol gaan spelen. Voor een bestaande eigenaar is vooral de **stapeling** van die veranderingen relevant.

In mijn eigen situatie kan de jaarlijkse belastingdruk daardoor ongeveer verviervoudigen. Dan spreken we niet meer over een beperkte aanpassing van een percentage, maar over een wezenlijke verandering van de economische rekensom waarop een langetermijninvestering rust.

Mijn recreatiewoning laat bovendien goed zien waarom het begrip ‘werkelijk rendement’ bij dit soort bezit minder eenvoudig is dan het klinkt.

Mijn woning is letterlijk een houten huis in het bos. Dat klinkt idyllisch, maar een houten huis in een bos vergt voortdurend werk: schilderen, houtrot herstellen, mos en aanslag verwijderen, bladeren ruimen, tuinonderhoud, snoeien, kleine reparaties en regelmatig grotere onderhoudswerkzaamheden.

Het is dus geen passief beleggingsobject waar vanzelf huurinkomsten uit rollen. Mijn exploitatie is juist mede rendabel doordat ik veel van dat werk zelf uitvoer.

Daar ontstaat onder een stelsel van ‘werkelijk rendement’ iets vreemds. Als ik een tuinman, schilder of klusbedrijf betaal en die kosten fiscaal aftrekbaar zijn, dan verlagen zij mijn belastbare rendement. Doe ik precies hetzelfde werk zelf, dan heeft mijn arbeid voor de belastingheffing geen waarde. Het bedrag dat ik door mijn eigen uren bespaar, blijft dan onderdeel van wat als rendement op vermogen wordt beschouwd.

Economisch gezien wordt daarmee een deel van de opbrengst van mijn eigen arbeid behandeld alsof het rendement op mijn vermogen is. Als ik al dat onderhoud en beheer zou uitbesteden, zou het werkelijke netto rendement op de woning aanzienlijk lager zijn.

Ik pleit er niet voor dat particuliere eigenaren voortaan urenstaten moeten indienen of hun eigen arbeid tegen een fictief uurtarief moeten kunnen aftrekken. Het voorbeeld laat vooral zien dat ‘werkelijk rendement’ bij dit soort bezit geen volstrekt objectieve grootheid is. Betaalde arbeid wordt als kosten zichtbaar; economisch gelijkwaardige eigen arbeid niet.

Ook de behandeling van eigen gebruik roept in dat verband vragen op. Ik begrijp de economische gedachte dat iemand die in zijn eigen vakantiewoning verblijft geen andere woning hoeft te huren en daarmee een voordeel geniet. Toch blijft het opmerkelijk om binnen een stelsel dat ‘werkelijk rendement’ wil belasten een forfaitair voordeel toe te rekenen terwijl geen geld is ontvangen, niets is verkocht en de woning mogelijk maar beperkt privé wordt gebruikt.

Ook dat laat zien hoe fundamenteel de fiscale uitgangspunten kunnen veranderen voor iemand die de woning jaren geleden onder een heel ander regime heeft gekocht.

Dan resteert soms het simpele antwoord: dan verkoopt u toch.

Maar vastgoed is niet liquide. Verkoop kost tijd en geld. Bovendien kan dezelfde fiscale wijziging ertoe leiden dat meerdere eigenaren tegelijkertijd tot de conclusie komen dat zij hun recreatiewoning niet langer willen aanhouden. Dat kan extra aanbod en prijsdruk veroorzaken.

Een bestaande eigenaar kan dan in een merkwaardige positie terechtkomen: de nieuwe regelgeving maakt het bezit voor hem minder aantrekkelijk, maar wanneer hij daarop reageert door te verkopen, komt hij mogelijk terecht in een markt die mede door diezelfde regelgeving onder druk staat.

Passend overgangsrecht voorkomt niet iedere waardedaling en garandeert niemand een bepaald rendement. Het geeft bestaande eigenaren wel de mogelijkheid hun positie ordelijk aan te passen in plaats van hen van het ene op het andere moment onder een volledig ander economisch kader te brengen.

Mijn bezwaar is dan ook nadrukkelijk niet dat recreatiewoningen niet belast mogen worden. Evenmin verwacht ik dat het fiscale regime waaronder ik ooit heb gekocht voor altijd blijft bestaan.

Mijn bezwaar is de combinatie van de omvang en de snelheid van de verandering: een bestaande langetermijninvestering krijgt op meerdere onderdelen tegelijk een fundamenteel ander fiscaal kader, terwijl de eigenaar die uitgangspunten nooit in zijn aankoopbeslissing heeft kunnen meenemen en zijn positie niet snel, kosteloos of zonder risico kan aanpassen.

Juist hierin zie ik een belangrijke rol voor de Eerste Kamer: niet alleen bij de technische uitwerking van afzonderlijke belastingregels, maar vooral bij de beoordeling van rechtszekerheid, voorzienbaarheid en proportionaliteit voor bestaande situaties.

Ik verzoek u daarom bij de verdere behandeling van de Wet werkelijk rendement box 3 nadrukkelijk de volgende vraag aan het kabinet voor te leggen:

Welk betekenisvol overgangsrecht krijgen bestaande eigenaren die hun recreatiewoning jaren geleden onder wezenlijk andere fiscale uitgangspunten hebben gekocht, en hoeveel tijd krijgen zij daadwerkelijk om hun positie aan te passen vanaf het moment dat de definitieve regels vaststaan?

Daarbij lijkt mij ook de principiële vraag gerechtvaardigd waarom iemand die jaren geleden een langlopende en illiquide investering heeft gedaan vanaf één moment volledig hetzelfde moet worden behandeld als iemand die pas na invoering van het nieuwe regime koopt en die nieuwe fiscale regels dus vooraf in zijn aankoopbeslissing kan meenemen.

Een betrouwbare overheid hoeft burgers geen onveranderlijke belastingregels te beloven. Maar wanneer zij de fiscale spelregels van een bestaande langetermijninvestering ingrijpend verandert, mag zij naar mijn mening wel zorgen voor voldoende duidelijkheid, tijd en manoeuvreerruimte om daarop te kunnen reageren.

Graag ontvang ik een korte bevestiging van ontvangst.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

particulier eigenaar van een recreatiewoning