Docnr2

From: 5.1.2.e <5.1.2.e @outlook.com>
Date: Thursday, October 1, 2026, 1:26 PM
To: "postbus@eerstekamer.nl" <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: T.a.v. commissie FIN – Wet werkelijk rendement box 3 (36.748) – verhuurde vakantiewoning

---

Attachments:
Brief_Box3_5.1.2.e _Eerste_Kamer.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @outlook.com. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte leden van de commissie voor Financiën,

In verband met de verdere behandeling van de Wet werkelijk rendement box 3 (36.748) wil ik

graag onze praktijkervaring als particuliere verhuurders van een vakantiewoning onder uw aandacht brengen.

Mijn vrouw en ik verhuren vakantiehuis 5.1.2.e in Aalten. Wij begrijpen en accepteren dat belasting wordt geheven over het rendement dat wij daadwerkelijk met deze verhuur behalen.

Onze zorg betreft vooral de voorgestelde vastgoedbijtelling voor eigen gebruik. Wanneer onze vakantiewoning niet verhuurd is, gebruiken wij deze niet zelf. De woning blijft beschikbaar voor verhuur en wordt daarnaast gebruikt voor schoonmaak, onderhoud en het gereedmaken voor nieuwe gasten.

In de bijgevoegde brief licht ik onze situatie en onze zorgen nader toe.

Wij hopen dat u onze praktijkervaring wilt betrekken bij de verdere behandeling van wetsvoorstel 36.748.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Vakantiehuis 5.1.2.e - Aalten

Aan de leden van de commissie voor Financien van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Betreft: Wet werkelijk rendement box 3 (36.748) - positie verhuurde vakantiewoningen

Geachte leden van de commissie voor Financien,

Graag vraag ik uw aandacht voor de gevolgen van de voorgenomen Wet werkelijk rendement box 3 voor particuliere eigenaren die hun vakantiewoning daadwerkelijk en actief verhuren.

Mijn vrouw en ik bezitten vakantiehuis 5.1.2.e in Aalten. Wij verhuren deze woning actief aan vakantiegangers en willen het aantal verhuurde nachten de komende jaren verder verhogen.

Wij begrijpen en accepteren dat belasting wordt geheven over het rendement dat wij daadwerkelijk met deze verhuur behalen. Waar wij grote moeite mee hebben, is de voorgestelde vastgoedbijtelling voor eigen gebruik wanneer er in werkelijkheid helemaal geen sprake is van privegebruik.

Wanneer Swaelvlei niet verhuurd is, gebruiken wij de woning niet zelf als tweede woning of vakantiewoning. De woning blijft beschikbaar voor verhuur. Een nieuwe boeking kan op korte termijn binnenkomen en dan moet de woning soms binnen enkele dagen weer volledig gereed zijn voor gasten.

Daarnaast betekent het verhuren van een vakantiewoning aanzienlijk meer werk dan alleen een woning ter beschikking stellen. Wij verzorgen zelf onder andere het gastencontact, boekingen en e-mails, schoonmaak, bed- en keukenlinnen, inkopen voor gasten, onderhoud van de woning, tuin en het terrein, het oplossen van storingen en het steeds opnieuw gereedmaken van de accommodatie.

Een niet-verhuurde dag is voor ons daarom niet automatisch een dag waarop wij prive van onze vakantiewoning genieten.

Juist daarom vinden wij het moeilijk te begrijpen dat binnen een belastingstelsel dat het 'werkelijk rendement' als uitgangspunt heeft, mogelijk toch een fictief privevoordeel wordt toegerekend op dagen waarop dat voordeel aantoonbaar niet bestaat.

Wij vragen nadrukkelijk niet om vrijstelling van belasting over onze werkelijke verhuurinkomsten. Wij vragen om een eerlijke en uitvoerbare regeling waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen daadwerkelijk privegebruik door de eigenaar, leegstand terwijl de vakantiewoning aantoonbaar voor commerciele verhuur beschikbaar is, en dagen die noodzakelijk zijn voor schoonmaak, onderhoud, reparaties en voorbereiding op nieuwe gasten.

Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen wanneer in de verdere behandeling van de Wet werkelijk rendement box 3 een mogelijkheid tot tegenbewijs wordt opgenomen. Een eigenaar die met een verhuurkalender, boekingsadministratie en andere gegevens kan aantonen dat de woning voor verhuur beschikbaar was en niet prive werd gebruikt, zou over die periode naar onze mening niet met een fictief voordeel wegens eigen gebruik moeten worden geconfronteerd.

Voor een particuliere verhuurder kan de voorgestelde vastgoedbijtelling jaarlijks een aanzienlijk bedrag betekenen. Dat komt bovenop de belasting over het daadwerkelijk behaalde rendement,

terwijl wij zelf veel tijd en arbeid investeren om de verhuur mogelijk te maken.

Wij hopen daarom dat u bij de verdere behandeling van deze wet aandacht wilt vragen voor de positie van particuliere verhuurders van vakantiewoningen en voor een regeling die zoveel mogelijk aansluit bij de werkelijkheid.

Een stelsel dat werkelijk rendement wil belasten, zou naar onze mening ook daadwerkelijk privegebruik moeten belasten - en niet een privevoordeel veronderstellen wanneer dat aantoonbaar niet heeft plaatsgevonden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Aalten