



Box III verandert – Wat betekent dit voor u?

Box III verandert – wat betekent dit voor uw privévermogen?

De ontwikkelingen rondom box III zijn al langere tijd onderwerp van discussie. U heeft het wellicht gevolgd: meerdere rechtszaken, terugkerende aanpassingen in wetgeving en toenemende onzekerheid over de manier waarop de Belastingdienst vermogen belast. Voor ondernemers met vermogen in privé – zoals spaargeld, beleggingen of vastgoed – is dit geen abstract juridisch debat, maar directe realiteit: de belastingdruk stijgt, vaak zonder dat het rendement dat rechtvaardigt.

In dit artikel leest u:

- Waarom box III onder druk staat 2
- Wat zijn de huidige rentepercentages? 3
- Wat er verandert in 2026 en 2028 5
- Welke beleggingsvormen (on)gunstig zijn binnen box III 6
- Rekenmethode van uw box III-inkomen 2025 (inclusief rekenvoorbeeld) 7
- Voorbeeldberekening in privé (box III – 2025) 8
- Voorbeeldberekening in privé (box III – 2026) 11
- Voorbeeldberekening in een BV (box II – via vastgoed-BV/holdingstructuur) 13
- Vergelijking netto resultaat / welke stappen u nu al kunt zetten 14

Waarom is er zoveel discussie over box III?

In december 2021 oordeelde de Hoge Raad dat het toenmalige box III-stelsel in strijd was met het eigendomsrecht en het verbod op discriminatie. De kern van het probleem: belastingheffing vond plaats over een fictief rendement, niet over het werkelijk behaalde rendement. Met name spaarders betaalden hierdoor belasting over inkomsten die ze nooit hadden ontvangen.

In reactie hierop werd een tijdelijke regeling ingevoerd, waarbij vermogen vanaf 2023 wordt onderverdeeld in drie categorieën: banktegoeden, overige bezittingen (zoals beleggingen of vastgoed), en schulden. Elke categorie kent een eigen forfaitair rendement.

In juni 2024 oordeelde de Hoge Raad echter opnieuw dat ook deze regeling juridisch tekortschiet. Conclusie: belasting mag alleen worden geheven over werkelijk rendement, en niet op basis van een fictief rekenmodel. Toch blijft de huidige regeling (vooralsnog) van kracht tot 2028.

Wat betekent dit voor u als ondernemer?

De huidige situatie leidt tot een toenemende belastingdruk. Ondanks dat het huidige systeem onder vuur ligt, past de Belastingdienst de tarieven wel aan. Zo stijgt het forfaitair rendement op beleggingen en vastgoed en daalt het heffingsvrije vermogen. Veel ondernemers met vermogen in privé zullen hierdoor fors meer belasting gaan betalen – zonder dat hun rendement is gestegen.

Een voorbeeld: een fiscaal partnerstel met onder meer een beleggingsportefeuille en een aflossingsvrije lening ziet de box III-heffing in 2026 met ruim 30% stijgen, terwijl het werkelijke rendement vrijwel gelijk blijft.

Rendementspercentages 2025

In de voorlopige aanslag 2025 gebruikt de belastingdienst fictieve rendementspercentages die 'dicht' bij het werkelijk rendement van uw box III-inkomen liggen. Daarom worden er voor uw bezittingen twee verschillende percentages gebruikt: één voor uw banktegoeden, en een ander voor uw beleggingen en andere bezittingen. Voor uw schulden wordt een 3e percentage gerekend.

Dit zijn de rendementspercentages voor 2025¹:

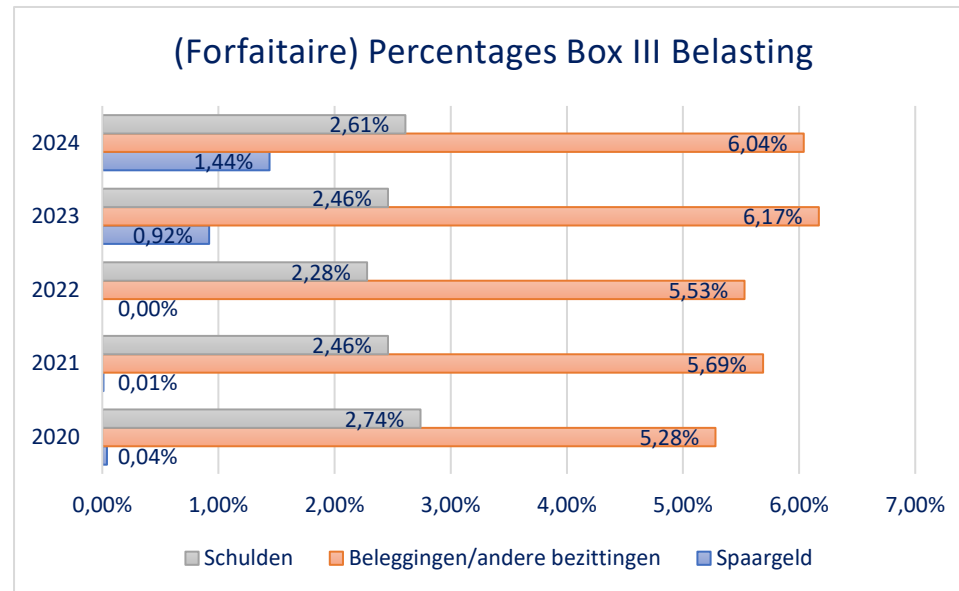
- Banktegoeden: 1,44%
- Beleggingen en andere bezittingen: 5,88%
- Schulden: 2,62%

Het percentage voor beleggingen en andere bezittingen staat al vast. De percentages voor banktegoeden en schulden zijn nog voorlopig. Begin 2026 worden deze percentages bepaald. De vastgestelde percentages gebruikt de belastingdienst bij uw definitieve aanslag inkomstenbelasting 2025.

De volledige lijst met bezittingen en schulden die u moet aangeven in box III staat op 'Wat zijn uw bezittingen en schulden'²?

¹ www.sra.nl

² www.belastingdienst.nl



	2024	2025	2026
Spaargeld	1,44%	1,44%(1)	(2)
Overig vermogen	6,04%	5,88%	7,78%(3)
Schulden	2,61%	2,62%(1)	(2) ³

- 1) Percentage waar in de voorlopige aanslag 2025 mee wordt gerekend, het definitieve percentage is pas na afloop van 2025 bekend (gebaseerd op de rente in 2025)
- 2) Het definitieve percentage is pas na afloop van 2026 bekend (gebaseerd op de rente in 2026)
- 3) Het forfaitaire rendement voor overig vermogen per 2026 neemt toe met 1,90%-punt en komt dan naar verwachting uit op 7,78%.

³ www.fiscalert.nl

Wat verandert er in 2026 en 2028?

Per 1 januari 2026⁴

- Het forfaitaire rendement op “overige bezittingen” (zoals beleggingen en vastgoed) stijgt van 5,88% naar 7,78%.
- Het heffingsvrije vermogen daalt van €57.000 naar €51.396 per persoon.

Voor fiscale partners betekent dit een verlaging van het heffingsvrije bedrag van €114.000 naar €102.792. De belastingdruk op vermogen in privé neemt daardoor merkbaar toe.

Per 1 januari 2028

Dan is het de bedoeling dat een volledig nieuw box III-stelsel ingaat, gebaseerd op werkelijk rendement. Echter moet dit nog worden goedgekeurd door het parlement (de ingangsdatum kan mogelijk nog verschuiven). Dit omvat:

- Rente, dividend, huurinkomsten
- Ongerealiseerde waardeinstijgingen (zoals koerswinsten op beleggingen of vastgoed)
- Verkoopwinsten
- Verliesverrekening in toekomstige jaren (boven de €500)
- Aftrek van kosten is beperkt toegestaan
- Het heffingsvrije vermogen wordt vervangen door een heffingsvrij inkomen van €1.800 per persoon

Hoewel dit stelsel rechtvaardiger lijkt, brengt het ook nadelen met zich mee: meer administratie, sterkere fluctuaties in belastingdruk en hogere heffing bij goede prestaties, ook zonder verkoop van activa.

⁴ www.sra.nl

Beleggingsvormen: wat blijft aantrekkelijk, wat minder?

Minder aantrekkelijk binnen box III

- Obligaties met een laag rendement: Door de hoge forfaitaire belastingdruk blijft hier netto vaak nauwelijks rendement over.
- Vastgoed in privé: Door het meetellen van waardeinstijgingen en stijgende forfaits is dit fiscaal steeds minder gunstig, zeker bij lage of geen financiering.

Relatief gunstige alternatieven

- Bankspaarproducten: Via de jaarruimte of reserveringsruimte kunt u vermogen onderbrengen in box 1. Dit verlaagt de box III grondslag én is fiscaal voordelig richting pensioen.
- Investeren via een BV of holding: Bij grotere vermogens kan het lonen om vermogen te verplaatsen naar een beleggings-BV. Daar gelden andere regels (box II), met vaak lagere effectieve belastingdruk, mits goed ingericht.

Let op: het optimaliseren van de vermogensstructuur vereist maatwerk. De keuze hangt af van uw situatie, uw doelen en de aard van uw beleggingen.

Berekening van uw box III - inkomen 2025 (voorlopige percentages)

In de voorlopige aanslag 2025 wordt uw box III inkomen berekend. Wilt u weten hoe? Hieronder vindt u het stappenplan⁵.

1). Bereken het belastbaar rendement

Bereken uw rendement per vermogenssoort met de bovengenoemde voorlopige percentages, op basis van uw bezittingen en schulden op 1 januari 2025. Tel de rendementen bij elkaar op en trek het rendement van aftrekbare schulden af. Het resultaat is uw belastbaar rendement.

2). Bereken uw rendementsgrondslag

Daarnaast berekent u uw rendementsgrondslag. Dat zijn uw bezittingen min uw schulden. Uw schulden mag u niet helemaal aftrekken. Van uw schulden trekt u eerst de drempel af.

3). Bereken uw grondslag sparen en beleggen

Trek van uw rendementsgrondslag het heffingsvrije vermogen af: dit is de grondslag sparen en beleggen. Hebt u een fiscale partner, dan mag u dit bedrag onderling vrij verdelen, zolang het totaal klopt.

4). Bereken uw aandeel in de rendementsgrondslag

U deelt uw aandeel in de grondslag sparen en beleggen (uitkomst stap 3) door de rendementsgrondslag (uitkomst stap 2) en vermenigvuldigt dit met 100. Rond af op 3 decimalen achter de komma. Dit percentage is uw aandeel in de rendementsgrondslag.

5). Bereken uw voordeel uit sparen en beleggen

U vermenigvuldigt uw belastbaar rendement (uitkomst stap 1) met dit percentage (uitkomst stap 4). De uitkomst is uw box III - inkomen.

6). Bereken hoeveel belasting u moet betalen in box III

Vermenigvuldig het belastingtarief voor box III in 2025 (36%) met het voordeel uit sparen en beleggen (uitkomst stap 5).

⁵ www.belastingdienst.nl

Hieronder vindt u drie scenario's, waarin we het netto jaarlijkse rendement vergelijken tussen:

- Vastgoed in privé (box III - 2025)
- Vastgoed in privé (box III – 2026)
- Vastgoed in een BV (box II, via een vastgoed-BV/holdingstructuur)

In de berekeningen is uitgegaan van:

- € 150.000 Spaargeld
- € 1.150.000 Totale WOZ waarde beleggingspanden
- € 665.000 Totale schuld
- € 68.000 Huurinkomsten
- € 34.000 Rentelasten
- € 5.440 Overige kosten (8% van de huurinkomsten)
- Geen fiscaal partner

Berekening in privé (box III – 2025)

Stap 1: bereken het belastbaar rendement

Banktegoeden: $€ 150.000 \times 1,44\% = € 2.160$

Beleggingen en andere bezittingen: $€ 1.150.000 \times 5,88\% = € 67.620$

Van de schuld moet u eerst de drempel aftrekken. De drempel is € 3.800 per persoon

De aftrekbare schuld: $€ 665.000 - € 3.800 = € 661.200$

Het rendement op de aftrekbare schulden: $€ 661.200 \times 2,62\% = € 17.323,44$

→ Het belastbaar rendement is $€ 2.160 + € 67.620 - € 17.323,44 = € 52.456,56$

Stap 2: bereken uw rendementsgrondslag

Bezittingen: € 150.000 + € 1.150.000 = € 1.300.000

Aftrekbare schulden: € 661.200

→ Rendementsgrondslag: € 1.300.000 - € 661.200 = € 638.800

Stap 3: bereken de grondslag sparen en beleggen

Van de rendementsgrondslag (uitkomst stap 2) trekt u het heffingsvrij vermogen af. Dat is de grondslag sparen en beleggen.

Het heffingsvrij vermogen is in 2025 € 57.684 per persoon.

* In 2026 gaat de vrijstellingsgrens in box III omlaag naar € 51.396 per persoon.

→ Grondslag sparen en beleggen: € 638.800 - € 57.684 = € 581.116

Stap 4: bereken uw aandeel in de rendementsgrondslag

Deel uw grondslag sparen en beleggen (uitkomst stap 3) door de rendementsgrondslag (uitkomst stap 2). En vermenigvuldig de uitkomst met 100.

→ $€ 581.116 \div € 638.800 \times 100 = 90,97\%$

Stap 5: bereken uw voordeel uit sparen en beleggen

Het voordeel uit sparen en beleggen is het belastbaar rendement (uitkomst stap 1) vermenigvuldigd met het percentage in uw aandeel in de rendementsgrondslag (uitkomst stap 4)

→ Voordeel uit sparen en beleggen: € 52.457 × 90,97% = € 47.720,13

Stap 6: bereken hoeveel belasting u moet betalen in box III

Vermenigvuldig het belastingtarief voor box III in 2025 (36%) met het voordeel uit sparen en beleggen (uitkomst stap 5).

→ **36% × € 47.720 ≈ € 17.179 belasting**

Werkelijk nettoresultaat privé (wat houdt u echt over?)

Huurinkomsten: €68.000

Rentelasten: €34.000

Overige kosten: € 5.440

Box III heffing: €17.179

→ **Nettoresultaat privé - €11.381 per jaar**

Ondanks €68.000 huurinkomsten, houdt u door de hoge forfaitaire belasting in box III onderaan de streep een beperkt bedrag over.

Berekening in privé (box III – 2026)

Op pagina 4 van het kennisdocument worden de forfaitaire percentages benoemd. Enkel het forfaitaire rendement op 'overig vermogen' is reeds bekend. Voor spaargeld en schulden hebben wij vooralsnog de percentages van 2025 aangehouden in de berekeningen.

Stap 1: bereken het belastbaar rendement

Banktegoeden: $€ 150.000 \times 1,44\% = € 2.160$

Beleggingen en andere bezittingen: $€ 1.150.000 \times 7,78\% = € 89.470$

De aftrekbare schuld: $€ 665.000 - € 3.800 = € 661.200$

Het rendement op de aftrekbare schulden: $€ 661.200 \times 2,62\% = € 17.323,44$

→ Het belastbaar rendement is $€ 2.160 + € 89.470 - € 17.323,44 = € 74.306,56$

Stap 2: bereken uw rendementsgrondslag

Bezittingen: $€ 150.000 + € 1.150.000 = € 1.300.000$

Aftrekbare schulden: $€ 661.200$

→ Rendementsgrondslag: $€ 1.300.000 - € 661.200 = € 638.800$

Stap 3: bereken de grondslag sparen en beleggen

Van de rendementsgrondslag (uitkomst stap 2) trekt u het heffingsvrij vermogen af. Dat is de grondslag sparen en beleggen.

Het heffingsvrij vermogen is in 2026 € 51.396 per persoon.

→ Grondslag sparen en beleggen: $€ 638.800 - € 51.396 = € 587.404$

Stap 4: bereken uw aandeel in de rendementsgrondslag

Deel uw grondslag sparen en beleggen (uitkomst stap 3) door de rendementsgrondslag (uitkomst stap 2). En vermenigvuldig de uitkomst met 100.

$$\rightarrow € 587.404 \div € 638.800 \times 100 = 91,95\%$$

Stap 5: bereken uw voordeel uit sparen en beleggen

Het voordeel uit sparen en beleggen is het belastbaar rendement (uitkomst stap 1) vermenigvuldigd met het percentage in uw aandeel in de rendementsgrondslag (uitkomst stap 4)

$$\rightarrow \text{Voordeel uit sparen en beleggen: } € 74.306,56 \times 91,95\% = € 68.324,88$$

Stap 6: bereken hoeveel belasting u moet betalen in box III

Vermenigvuldig het belastingtarief voor box III in 2025 (36%) met het voordeel uit sparen en beleggen (uitkomst stap 5).

$$\rightarrow 36\% \times € 68.324,88 \approx € 24.597 \text{ belasting}$$

Werkelijk nettoresultaat privé (wat houdt u echt over?)

Huurinkomsten: € 68.000

Rentelasten: € 34.000

Overige kosten: € 5.440

Box III heffing: € 24.597

→ Nettoresultaat privé - € 3.963 per jaar

Ondanks €68.000 huurinkomsten, houdt u door de hoge forfaitaire belasting in box III onderaan de streep een beperkt bedrag over.

Vastgoed in een BV (box II, via een vastgoed-BV/holdingstructuur)

Inkomsten en uitgaven binnen de BV

Huurinkomsten: €68.000

Rentelasten: €34.000

Overige kosten: € 5.440

→ Winst vóór belasting (VPB-grondslag): €28.560

Vennootschapsbelasting (VPB)

Tarief 2026: 19% over de eerste €200.000

→ 19% van €28.560 = €5.426,40

Winst na belasting in BV

→ **€28.560 - €5.426,40 ≈ €23.134**

Uitkering naar privé (dividend via box II)

Dividendbelasting: 24,5%⁶ van €23.134 = €5.667,73

Netto-opbrengst in privé (na VPB + box II)

→ €23.134 - €5.667,73 ≈ €17.466 per jaar

Vergelijking nettoresultaat per jaar

	Privé 2025 (box III)	Privé 2026 (box III)	BV (box II - 2026)
Netto cashflow	€28.560	€28.560	€28.560
Belasting	€17.179	€24.597	€ 5.426
Nettoresultaat	€11.381	€ 3.963	€23.134

- In dit voorbeeld → In privé (box III) leidt het vastgoed tot relatief weinig nettoresultaat, vooral door de hoge forfaitaire heffing. 5,88% in de rekenmodellen. Terwijl het percentage naar 7,66% gaat in 2026.
- In een BV blijft er circa €23.134 per jaar over, dankzij belasting over de werkelijke winst.

In het voorbeeld is geen rekening gehouden met de waarschijnlijke waardeinstijging van vastgoed.

Let op: de BV-variant vraagt om een goede administratieve inrichting, en er zijn oprichtings- en jaarlijkse beheerkosten, maar bij beleggingen met beperkte afschrijving en stabiele huurinkomsten is het fiscaal vaak gunstiger – zeker bij hogere vermogens.

Conclusie

De komende jaren verandert er veel in box III. De regelgeving blijft voorlopig in beweging, maar één ding is duidelijk: Beleggers die niets doen, lopen het risico onnodig veel belasting te betalen.

Door tijdig te analyseren hoe uw vermogen is gestructureerd, en waar fiscale optimalisatie mogelijk is, kunt u de belastingdruk verlagen en meer grip houden op uw financiële toekomst.

Uiteraard adviseren wij u graag bij de herstructurering van uw box III vastgoedportefeuille. Helemaal aangezien de overdrachtsbelasting van woningen wordt teruggeschroefd naar 8% (i.p.v. 10,4%) kan het interessant zijn om het vastgoed te verkopen aan de BV.

In een persoonlijk gesprek brengen we uw situatie in kaart, en bespreken we welke stappen u nu al kunt zetten.