

Vragen en antwoorden

formulier Opgaaf werkelijk rendement

Voorwoord

In juni 2024 heeft de Hoge Raad meerdere uitspraken gedaan over de manier waarop wij het box 3-inkomen berekenen. Deze berekening is in strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Volgens de uitspraken moeten wij het werkelijk rendement op uw vermogen belasten, als dit lager is dan het fictief rendement.

De gegevens om uw werkelijk rendement te berekenen hebben wij niet, daarom verzoeken wij u deze gegevens aan ons te verstrekken. U doet dat door het formulier Opgaaf werkelijk rendement (formulier OWR) in te vullen. Het formulier berekent automatisch het werkelijk rendement. U vindt dit formulier in Mijn Belastingdienst. Of u laat uw belastingconsulent (becon) het formulier invullen. Op belastingdienst.nl/box3 vindt u een lijst met gegevens die u nodig hebt om het formulier in te vullen.

Wij hebben al diverse vragen ontvangen over het formulier OWR en de berekening van het werkelijk rendement. Op deze vragen geven wij antwoord in dit document.

Versiebeheer

Versie	Aanpassing	Datum
0.99	Eerste versie vraag en antwoorden formulier OWR	02-07-2025
1.0	Schrijfstijl, typefouten, vragen toegevoegd.	09-07-2025

ALGEMEEN	4
BANK- EN SPAARTEGOEDEN.....	13
BELEGGINGEN	15
OVERIGE BEZITTINGEN	18
CRYPTOBEZITTINGEN	18
ONROERENDE ZAKEN	19
SCHULDEN	29
OVERIGE VRAGEN.....	30
KASSTELSEL	30
SCHENKINGEN OP PAPIER	30
NIET TOT HET BOX 3 VERMOGEN BEHORENDE RECHTEN EN BEZITTINGEN	31
ZAKELIJKHEIDSBEGINSEL.....	31
WAARDERING VAN VORDERINGEN	31
VRIJSTELLINGEN VAN UITVAARTPOLISSEN	32

Algemeen

Wanneer kunt u het formulier OWR invullen?

Vanaf begin juli is het formulier OWR digitaal beschikbaar in Mijn Belastingdienst. Dit formulier moet u per belastingjaar insturen. De Belastingdienst stelt belastingplichtigen hiervan gefaseerd op de hoogte per brief, met daarin de benodigde box 3-gegevens.

Op welke plaats en voor welke belastingjaren is het formulier OWR te vinden en in te vullen? Kunnen gemachtigden c.q. becons ook gebruik maken van dit formulier?

Voor de jaren 2019 t/m 2024 is het formulier OWR te vinden op Mijn Belastingdienst. Voor de jaren 2017 en 2018 is het formulier OWR te vinden op de website van de Belastingdienst. Gemachtigden en becons kunnen ook gebruikmaken van het formulier, net als bij het doen van aangifte. U kunt dit ook terugvinden in de brief die u van de Belastingdienst ontvangen hebt.

Komt er ook een papieren formulier OWR beschikbaar voor belastingplichtigen?

Het is mogelijk om een papieren formulier OWR aan te vragen. Dit kunt u doen via de bestellijn of de Belastingtelefoon. Woont u in het buitenland dan kunt u dit doen via de Belastingtelefoon buitenland. Wij raden u aan, om zoveel mogelijk een digitaal formulier OWR in te vullen. In het digitale formulier wordt - nadat u alle gevraagde gegevens hebt ingevuld - het werkelijk rendement automatisch berekend. Daarna wordt in het overzicht het fictief rendement automatisch vergeleken met uw werkelijk rendement.

Worden belastingplichtigen actief geïnformeerd over het mogen invullen van het formulier OWR?

Ja. De Belastingdienst informeert actief belastingplichtigen, waarvan de definitieve aanslag inkomstenbelasting nog niet is opgelegd én belastingplichtigen die al een definitieve aanslag inkomstenbelasting hebben ontvangen.

Krijgen de nabestaanden een uitnodiging tot het invullen van het formulier OWR als belastingplichtige inmiddels is overleden?

Ja.

Kan een gemachtigde het formulier OWR voor een overledene invullen met een bestaande nabestaandenmachtiging?

Ja. Deze nabestaandemachtiging kan zowel voor het doen van aangifte als het indienen van het formulier OWR worden gebruikt. Als men geen gebruik meer wil maken van de nabestaandenmachtiging, dan moet deze worden ingetrokken.

Wordt het formulier OWR automatisch naar belastingplichtigen verzonden als er sprake is van box 3 vermogen?

Het formulier OWR is te vinden in Mijn Belastingdienst. Belastingplichtigen kunnen zelf besluiten om het formulier in te vullen en in te sturen. Dit is niet beperkt tot de belastingplichtigen die een brief hebben gekregen. Het is de bedoeling dat met ingang van het belastingjaar 2025 het formulier OWR opgenomen wordt in de normale jaarlijkse aangifte.

Wordt bij het bepalen van het werkelijk rendement rekening gehouden met het heffingvrije vermogen?

De Hoge Raad heeft bepaald dat bij de bepaling van het werkelijk rendement geen rekening wordt gehouden met het heffingvrije vermogen.

Waarom worden er geen kosten in aftrek toegelaten in het formulier OWR?

In zijn arrest van 6 juni 2024 heeft de Hoge Raad bepaald dat voor kostenaftrek geen ruimte is voor de bepaling van het werkelijk rendement in het kader van het leveren van tegenbewijs. De uitgangspunten die zijn gekozen bij de invoering van box 3 in 2001 waren daarvoor doorslaggevend. In de Wet tegenbewijsregeling box 3 heeft de wetgever dit ook zo overgenomen.

Is verliesverrekening mogelijk na een jaar met negatief rendement?

Het totale werkelijk rendement onder de tegenbewijsregeling kan nooit lager uitvallen dan nihil. Met een eventueel negatief rendement over een jaar wordt in de tegenbewijsregeling geen rekening gehouden in een eerder of later jaar. Een negatief rendement op een vermogensbestanddeel in een jaar wordt wel verrekend met een positief rendement op een ander vermogensbestanddeel in datzelfde jaar.

Kan de Belastingdienst het formulier OWR (deels) vooraf invullen?

De informatie over vermogensbestanddelen die tot box 3 behoren en die door andere partijen aan de Belastingdienst zijn gestuurd kan de Belastingdienst op dit moment niet gebruiken om vooraf in te vullen in het formulier OWR.

Waarom zijn naam, BSN en andere bekende gegevens niet voorgevuld in het formulier OWR?

Het is technisch niet mogelijk om deze gegevens voor in te vullen in het formulier OWR.

Dient het formulier OWR per jaar te worden ingediend? En wordt het formulier OWR per jaar behandeld?

Het formulier OWR ziet op één belastingjaar. De ingevulde formulieren OWR moet u daarom per jaar afzonderlijk indienen. De Belastingdienst behandelt deze formulieren in beginsel per jaar.

Komt het formulier OWR voor alle jaren tegelijkertijd beschikbaar?

Ja. Het formulier OWR komt via Mijn Belastingdienst voor alle jaren tegelijkertijd beschikbaar. Zie ook het tekstbericht [Ik wil mijn werkelijk rendement doorgeven – wanneer kan dat?](#) op de website van de belastingdienst.

Is er overleg met financiële instellingen, zoals banken over het met terugwerkende kracht verstrekken van jaaroverzichten?

Vertegenwoordigers van financiële instellingen zijn meegenomen bij de ontwikkeling van het formulier OWR. Zij hebben hier ook input op kunnen leveren. Hierdoor weten zij welke informatie van de belastingplichtigen wordt gevraagd en kunnen hier eventueel op inspelen.

Hoe verhoudt de (tijdelijke) tegenbewijsregeling zich tot het nieuwe box 3-stelsel (wet werkelijk rendement box 3)?

Het formulier OWR en de Wet tegenbewijsregeling box 3 zijn de uitwerking van het rechtsherstel op de Wet inkomstenbelasting 2001 voor de belastingjaren vanaf 2017. Het is de bedoeling dat met ingang van het belastingjaar 2025 het formulier OWR opgenomen wordt in de normale jaarlijkse aangifte inkomstenbelasting.

De Wet werkelijk rendement box 3 staat gepland voor invoering per 1 januari 2028. Vanaf invoering van de Wet werkelijk rendement box 3 geldt de tegenbewijsregeling alleen nog voor de daaraan voorafgaande belastingjaren.

Wordt er bij de bepaling van het werkelijk rendement ook rekening gehouden met inflatie?

Zowel voor de bepaling van het fictief rendement als de bepaling van het werkelijk rendement wordt er geen rekening gehouden met inflatiecorrectie.

In welke gevallen krijgt een belastingplichtige een brief van de Belastingdienst, als hij nog geen definitieve aanslag heeft ontvangen?

Een belastingplichtige die over de jaren 2021 tot en met 2024 nog geen definitieve aanslag heeft gekregen, krijgt een brief. Dit wordt per belastingjaar afzonderlijk beoordeeld. Het is dus mogelijk dat een belastingplichtige meerdere brieven krijgt.

Gaat de brief altijd naar de belastingplichtige zelf of naar de becon? Kan er ook een kopie-brief net als SBA digitaal naar de belastingconsulent gaan?

Nee. De brief gaat alleen naar de belastingplichtige zelf. Er is geen regeling getroffen zoals bij de Serviceberichten Aanslag (SBA). De belastingplichtige zal de brief zelf moeten verstrekken aan de becon.

Hoe weet de Belastingdienst of het een particulier is of een becon die het formulier OWR gaat indienen? In verband met de termijn van 12 respectievelijk 26 weken.

Hierbij sluit de Belastingdienst aan bij de ingediende aangifte. Als de aangifte met een beconnummer is ingediend, wordt de termijn van 26 weken toegepast. In andere gevallen geldt de termijn van 12 weken.

Wat gebeurt er als u geen formulier OWR instuurt?

Als u geen formulier OWR instuurt nadat u bent geattendeerd middels een brief, zal de Belastingdienst een aanslag opleggen op basis van het fictief rendement. Dat zal normaal gesproken conform de voorlopige aanslag zijn.

Voor een belastingplichtige wiens aangifte inkomstenbelasting voor dat jaar niet door een becon is ingediend zal dit proces 12 weken nadat de brief is verstuurd starten. Als de aangifte inkomstenbelasting destijds wel door een becon is ingediend, zal dit proces na 26 weken starten.

Is er uitstel mogelijk voor het indienen van het formulier OWR?

Nee, dit is niet mogelijk.

Wat zijn de gevolgen als later dan 12 weken, na ontvangst van de brief van de Belastingdienst, door een belastingplichtige het formulier OWR wordt ingediend?

Als een belastingplichtige niet binnen 12 weken het formulier OWR indient, zal de Belastingdienst de definitieve aanslag vaststellen op grond van het fictief rendement. Als de belastingplichtige het hier niet mee eens is, dan kan hij bezwaar maken. Als de termijn om bezwaar te maken is verstreken, is er nog de mogelijkheid om het formulier OWR in te dienen. Dit kan binnen vijf jaar na het einde van het kalenderjaar waarop de belastingaanslag betrekking heeft.

Wat zijn de gevolgen als later dan 26 weken, na ontvangst van de brief van de Belastingdienst, door een becon het formulier OWR wordt ingediend?

Als een becon niet binnen 26 weken het formulier OWR indient, zal de Belastingdienst de definitieve aanslag vaststellen op grond van het fictief rendement. Als de becon het hier niet mee eens is, dan kan hij bezwaar maken. Als de termijn om bezwaar te maken is verstreken, is er nog de mogelijkheid om het formulier OWR in te dienen. Dit kan binnen vijf jaar na het einde van het kalenderjaar waarop de belastingaanslag betrekking heeft.

Krijgen belastingplichtigen de mogelijkheid om een ingevuld formulier OWR te corrigeren?

Als een belastingplichtige erachter komt dat een eerder ingediend formulier OWR onvolledig of onjuist is, dan is er de mogelijkheid om een (gewijzigd) formulier OWR in te sturen. Of er wat met de wijziging gebeurt, is afhankelijk van de feitelijke situatie én van wettelijke termijnen. Meer informatie hierover leest u in [Voor welke jaren mag ik mijn werkelijk rendement doorgeven?](#) op de website van de Belastingdienst.

Kunnen er bijlagen meegestuurd worden bij het formulier OWR?

Nee. U kunt geen bijlagen meesturen bij het formulier OWR.

Is het leveren van tegenbewijs vormvrij?

De bewijslast voor de omvang van het werkelijk rendement ligt bij de belastingplichtige. De belastingplichtige wordt hierbij geholpen door middel van het formulier OWR. De belastingplichtige moet feiten stellen en in geval van betwisting door de inspecteur aannemelijk maken waaruit volgt wat de omvang is van dat werkelijk rendement op het gehele box 3-vermogen. Om een beroep te doen op de tegenbewijsregeling moet in beginsel gebruik gemaakt worden van het formulier OWR.

Kan een belastingplichtige verzoeken om niet uit te gaan van het werkelijke rendement?

Nee. In het formulier OWR is geen mogelijkheid opgenomen om dit verzoek te doen. Als een belastingplichtige geen gebruik wil maken van de tegenbewijsregeling, hoeft diegene niets te doen. Als een belastingplichtige het formulier OWR niet instuurt dan wordt de aanslag immers niet verminderd. Als er nog geen definitieve aanslag is opgelegd wordt deze vastgesteld volgens het fictief rendement.

Wat gebeurt er als een belastingplichtige het formulier OWR instuurt terwijl zijn werkelijk rendement hoger is?

Dan wordt geen rekening gehouden met het werkelijk rendement en wordt in de definitieve aanslag uitgegaan van het fictief rendement.

Hoe moet je het effectieve rendementspercentage afronden achter de komma?

Afronden vindt plaats op 2 decimalen achter de komma, in het voordeel van de belastingplichtige.

Hoe kan een belastingplichtige controleren of de juiste gegevens zijn ingevuld?

Het formulier OWR toont het door belastingplichtige ingevulde werkelijk rendement in het overzicht. Als de juiste waardes zijn ingevuld, resulteert dat in een juiste weergave van het werkelijk rendement. De belastingplichtige kan het werkelijk rendement zelf narekenen. De waardemutaties worden automatisch berekend in het formulier OWR. De belastingplichtige kan deze zelf narekenen door het verschil tussen de waarde aan het eind van het kalenderjaar en de waarde aan het begin van het kalenderjaar te verminderen met de stortingen in het betreffende kalenderjaar, en te vermeerderen met de onttrekkingen in het betreffende kalenderjaar.

Kan er ook een formulier OWR worden ingevuld voor de jaren 2017 t/m 2020 waarbij al definitieve aanslagen zijn opgelegd, maar geen of te laat bezwaar is ingediend?

Als er nog geen bezwaar is gemaakt valt de definitieve aanslag onder de zogenoemde massaalbezwaarplusprocedure. Het formulier OWR kan voor de jaren 2017 tot en met 2020 alleen worden verwerkt, als ook eerder recht bestond op rechtsherstel én tijdig is verzocht om ambtshalve vermindering. Meer informatie hierover leest u in [Voor welke jaren mag ik mijn werkelijk rendement doorgeven?](#) op de website van de Belastingdienst.

Het heffingvrije vermogen speelt in het formulier OWR geen rol. Moet daarom het verschil tussen het fictief rendement en het werkelijk rendement meer bedragen dan het heffingvrije vermogen?

Nee. Of de tegenbewijsregeling effect heeft, hangt af van de individuele situatie van belastingplichtigen. Het gaat erom, dat het werkelijk behaald rendement op het gehele vermogen lager is dan het fictief rendement. Het verschil tussen het fictief rendement en het werkelijk rendement hoeft dus niet meer te bedragen dan het heffingvrije vermogen. Belastingplichtigen kunnen na het invullen van het formulier OWR op een overzichtspagina zien of hun werkelijk rendement minder bedraagt dan hun fictief rendement en daarmee of het zinvol is om het formulier in te dienen.

Als belastingplichtigen gezamenlijk aangifte doen als fiscale partners, kunnen zij dan afzonderlijk kiezen voor de tegenbewijsregeling in het formulier OWR?

Fiscale partners kunnen het formulier OWR apart, of gezamenlijk indienen. Hierbij wordt uitgegaan van de partnerverdeling, zoals deze is gekozen in de aangifte. Ook als fiscale partners het formulier OWR gezamenlijk indienen, zal de Belastingdienst bij de vaststelling van de definitieve aanslagen automatisch de meest gunstige variant (of werkelijk rendement of fictief rendement) voor de partners afzonderlijk toepassen.

Als het ingevulde formulier OWR resulteert in een lager werkelijk rendement dan het fictief rendement, kan in het formulier OWR dan gekozen worden voor een andere verdeling tussen partners?

In het formulier kan geen andere verdeling van de gezamenlijke grondslag sparen en beleggen worden opgegeven. Als een belastingplichtige en een partner een andere verdeling willen, dan kunnen zij de verdeling van de gezamenlijke grondslag sparen en beleggen aanpassen.

Belastingplichtigen kunnen alleen een andere verdeling doorgeven door:

- de aangifte inkomstenbelasting aan te passen of,
- een apart schriftelijk verzoek te doen aan de inspecteur van de Belastingdienst

Dit is alleen mogelijk voordat de definitieve aanslagen van de belastingplichtige en zijn fiscale partner onherroepelijk zijn geworden.

Komt er ook een mogelijkheid in het formulier OWR om het bezwaar/verzoek in te trekken?

Nee, deze intrekkingsmogelijkheid komt niet in het formulier OWR. Er zit wel een intrekkingformulier bij de brief, waarin de Belastingdienst verzoekt om het bezwaar te motiveren. Dit intrekkingformulier kan belastingplichtige per belastingjaar terugsturen.

Bestaat er een drempel voor een teruggave als het werkelijk rendement lager is dan het fictief rendement?

Dit is afhankelijk van de situatie. Indien de aanslag nog niet is opgelegd en het formulier OWR wordt gevoegd bij aangifte dan geldt de reguliere teruggavegrens. Bij bezwaren en verzoeken is er geen drempel.

Wanneer dient de belastingplichtige zijn werkelijk behaalde rendement op enige manier aannemelijk te maken?

De inspecteur kan de belastingplichtige verzoeken om aannemelijk te maken dat het in zijn formulier OWR ingevulde werkelijk rendement lager is dan het fictief rendement. Dit is vormvrij en de belastingplichtige kan dit bijvoorbeeld aannemelijk maken met onderliggende stukken.

Als een belastingplichtige niet eerder bezwaar heeft gemaakt, bestaat er dan evengoed recht op rechtsherstel?

Dit is afhankelijk van de situatie. Meer informatie hierover leest u in [Voor welke jaren mag ik mijn werkelijk rendement doorgeven?](#) op de website van de Belastingdienst.

In hoeverre wordt het formulier OWR aangemerkt als bezwaarschrift als deze wordt ingediend binnen zes weken nadat er een definitieve aanslag inkomstenbelasting is opgelegd?

Als u het formulier OWR indient binnen zes weken nadat er een definitieve aanslag inkomstenbelasting is opgelegd, wordt het ingevulde formulier OWR aangemerkt als een bezwaarschrift.

Wat kan een belastingplichtige doen indien hij na het onherroepelijk worden van de definitieve aanslag (dus als er geen bezwaar is gemaakt binnen zes weken na dagtekening van de definitieve aanslag), het formulier OWR wil invullen of wijzigen?

In dat geval kan een belastingplichtige het formulier OWR (opnieuw) invullen. Hij kan het formulier OWR tot vijf jaar na het einde van het betreffende kalenderjaar het formulier OWR indienen.

Wordt de termijn voor het indienen van het formulier OWR van vijf jaar na het einde van het kalenderjaar verlengd met de termijn van (bijvoorbeeld becon)uitstel?

Nee. De Belastingdienst verlengt de indieningstermijn niet met de termijn van het verleende (becon)uitstel. Dat betekent dat formulieren OWR, die worden ingediend na vijf jaar na het einde van het kalenderjaar, niet zullen leiden tot een aanpassing van de definitieve aanslag.

Kunnen belastingplichtigen een kostenvergoeding krijgen voor het inschakelen van een becon bij het invullen van het formulier OWR?

Dit is onder voorwaarden mogelijk. Namelijk als bezwaar is gemaakt, om kostenvergoeding is verzocht en aan de overige voorwaarden van kostenvergoedingen is voldaan. Als alleen een formulier OWR is ingediend - dat niet is aan te merken als bezwaarschrift - bestaat er geen recht op een kostenvergoeding.

Kunnen becons lijsten krijgen van alle belastingplichtigen die het formulier OWR kunnen indienen?

Nee, dit is niet mogelijk.

Krijgt een becon op basis van eerder beconuitstel een overzicht van de aangeschreven belastingplichtigen, die een brief hebben ontvangen?

Nee. Deze brieven gaan naar de belastingplichtigen zelf. Deze dienen hun becons zelf te informeren.

Kan het formulier OWR ook worden ingediend als er een inhoudelijk geschil is?

Ja, u kunt het formulier OWR dan ook indienen. Daarna kunt u bezwaar maken tegen de definitieve aanslag. Als er al eerder bezwaar is gemaakt, zal de Belastingdienst het ingediende formulier OWR meenemen in een lopende bezwaarprocedure.

Kan een becon rechtstreeks het formulier OWR indienen namens een belastingplichtige, of moet de belastingplichtige het formulier OWR altijd zelf indienen, ook al wordt er gebruik gemaakt van een becon?

Een gemachtigde becon kan namens een belastingplichtige het formulier OWR indienen.

Als de Belastingdienst de brief naar de belastingplichtige stuurt en er 12 weken de tijd is voor het indienen - maar de belastingplichtige heeft inmiddels een becon - kan er dan een verlenging worden verleend tot 26 weken?

Nee, dit is niet mogelijk. Voor de termijn wordt uitgegaan of de aangifte met gebruik van een beconnummer is ingediend en niet of de belastingplichtige op dit moment een becon heeft ingeschakeld.

Wat gebeurt er als een belastingplichtige niet van plan is het formulier OWR alsnog in te vullen, omdat al een verzoek om ambtshalve vermindering is gedaan, aangeleverd op papier?

De Belastingdienst zal de belastingplichtige verzoeken om alsnog het formulier OWR in te vullen. Als de belastingplichtige dat niet doet, zal de Belastingdienst in de concrete situatie van de belastingplichtige beoordelen wat dat voor gevolgen heeft. Dat kan betekenen dat de Belastingdienst het verzoek daarom afwijst.

In hoeverre kan een bank het werkelijk rendement voor de belastingplichtige berekenen?

Dit hangt van de betreffende bank af. Het is in beginsel de verantwoordelijkheid van de belastingplichtige zelf om het werkelijk rendement te berekenen. Een bank kan mogelijk wel dienstbaar zijn met het aanleveren van een jaaroverzicht.

Uitgangspunt voor het werkelijk rendement is echter het kasstelsel. Als rente die betrekking heeft op een tijdvak in het kalenderjaar pas in het volgende kalenderjaar wordt ontvangen door de belastingplichtige, behoort deze tot het werkelijk rendement in het volgende kalenderjaar.

Moet voor alle typen vermogensbestanddelen bij het bepalen van de vermogensaanwas een vermogensvergelijking worden uitgevoerd en de totale waardeverandering worden betrokken bij de bepaling van het werkelijk rendement? Bijvoorbeeld ook voor banktegoeden?

Bij de bepaling van het werkelijk rendement wordt de vermogensvergelijking niet toegepast op bank- en spaartegoeden omdat dit niet nodig is. Wel worden rente-inkomsten en valutaresultaten van een bank- of spaartegoed op een andere wijze meegenomen. Voor de rubriek 'Schulden' in het formulier OWR is ook geen vermogensvergelijking van toepassing.

Het is wel mogelijk om waardeveranderingen (anders dan het aangaan of aflossen) van schulden afzonderlijk in te vullen, evenals zakelijke kwijtscheldingen en koersresultaten. Voor de bepaling van het werkelijk rendement op overige soorten vermogensbestanddelen wordt wel een vermogensvergelijking toegepast.

Er wordt veel gebruik gemaakt van becons, die belastingplichtigen willen bijstaan. Op welke manier gaat de Belastingdienst om met deze becons?

Er vinden op reguliere basis gesprekken plaats met koepelorganisaties, waar belastingconsulenten onder vallen.

Is voor het invullen van het formulier OWR via Mijnbelastingdienst.nl altijd een DigiD nodig?

Het formulier OWR is digitaal beschikbaar en kan worden ingevuld via Mijnbelastingdienst.nl. Daarvoor is een DigiD nodig. Het is mogelijk om een papieren formulier OWR aan te vragen. Dit kunnen belastingplichtigen schriftelijk doen of via de Belastingtelefoon. Het wordt echter aangeraden om zoveel mogelijk een digitaal formulier OWR in te vullen.

Krijgt een belastingplichtige per belastingjaar een brief?

De Belastingdienst stuurt in de meeste gevallen per jaar een brief, deze gaat altijd naar de belastingplichtige zelf. Hierin kan onder meer het fictief rendement staan. Dat rendement moet een belastingplichtige gebruiken bij het invullen van het formulier OWR. Het werkelijke rendement wordt daarmee vergeleken.

Hoe weet een belastingplichtige of het wel/niet zinvol is om het hele formulier OWR in te vullen?

De Belastingdienst heeft op haar website een aantal rekenvoorbeelden opgenomen om een indicatie te geven of het invullen zinvol kan zijn. De belastingplichtige weet pas of het in zijn geval zinvol is als hij het formulier OWR heeft ingevuld en het werkelijk behaalde rendement heeft vergeleken met het fictief berekende rendement.

Kan een belastingplichtige hulp krijgen om het formulier OWR correct in te vullen?

Ja, een belastingplichtige kan een afspraak maken om ondersteuning te krijgen aan de balie Via [Afspraak maken met een medewerker van de Belastingdienst](#) op de website van de Belastingdienst.

Hoe kunnen belastingplichtigen een gemaakte fout bij het ingediende formulier OWR herstellen?

Belastingplichtigen kunnen een nieuw, juist ingevuld formulier OWR indienen.

Als belastingplichtigen in een kalenderjaar uit elkaar gaan en het fiscale partnerschap niet wordt verbroken, zijn de fiscale partners verplicht samen het formulier OWR in te vullen?

Nee. Dat is niet verplicht. Wel moeten zij in het formulier OWR invullen dat zij in dat jaar fiscaal partners waren. In het formulier OWR moet het werkelijke rendement van beide partners samen worden bepaald en ingevuld. Door samen het formulier OWR in te vullen kunnen fouten worden voorkomen.

Als ze afzonderlijk het formulier OWR invullen dan moet in totaal precies 100% van het gezamenlijke werkelijk rendement in box 3 worden ingevuld.

Wat als na een echtscheiding gedurende het jaar geen sprake meer is van fiscaal partnerschap en de gewezen partners wel samen hebben gekozen voor voljaarspartnerschap, zijn de fiscale partners verplicht samen het formulier OWR in te vullen?

Dat is niet verplicht. Wel moeten zij in het formulier OWR invullen dat zij in dat jaar fiscaal partners waren. In het formulier OWR moet het werkelijke rendement van beide partners samen worden bepaald en ingevuld. Door samen het formulier OWR in te vullen kunnen fouten worden voorkomen.

Als ze afzonderlijk het formulier OWR invullen dan moet in totaal precies 100% van het gezamenlijke werkelijk rendement in box 3 worden ingevuld.

Belastingplichtigen zijn in het jaar waarover zij het formulier OWR willen invullen (2023) fiscale partners (gehuwd). In 2024 zijn zij gescheiden en geen fiscaal partner meer. Zijn ze verplicht samen het formulier OWR over 2023 in te vullen?

Nee. Dat is niet verplicht. Wel moeten zij in het formulier OWR invullen dat zij in dat jaar fiscaal partners waren. In het formulier OWR moet het werkelijke rendement van beide partners samen worden bepaald en ingevuld. Door samen het formulier OWR in te vullen kunnen fouten worden voorkomen.

Als ze afzonderlijk het formulier OWR invullen dan moet in totaal precies 100% van het gezamenlijke werkelijk rendement in box 3 worden ingevuld.

Zie voor meer informatie [Samen of apart belastingaangifte doen?](#) Op de website van de Belastingdienst. Of kijk in het '[Handboek Scheiden](#)' op het forum fiscaal dienstverleners.

Wat als na een echtscheiding gedurende het jaar geen sprake meer is van fiscaal partnerschap en de gewezen partners niet samen hebben gekozen voor voljaarspartnerschap?

Het eigen werkelijk rendement van de gewezen partners afzonderlijk moet worden ingevuld.

Hoe wordt het ingediende formulier OWR behandeld als de aanslag nog niet is vastgesteld en er al wel aangifte is gedaan?

In dat geval vormt het ingediende formulier OWR een aanvulling op de aangifte.

Hoe wordt het ingediende formulier OWR behandeld als de aanslag is vastgesteld?

Als het formulier OWR is ontvangen binnen de bezwaartermijn van zes weken na de aanslag, wordt het aangemerkt als een bezwaarschrift. Als het formulier OWR na deze termijn is ontvangen, wordt het aangemerkt als een verzoek om ambtshalve vermindering.

Bank- en spaartegoeden

Wordt een stijging van een banksaldo ook als werkelijk rendement gezien?

Een stijging van het banksaldo wordt als werkelijk rendement gezien voor zover dit bestaat uit rente of uit een koersverschil op buitenlandse valuta.

Wordt de rente op bankrekeningen wel vermeld op de vooraf ingevulde aangifte (VIA)?

Nee, deze wordt momenteel nog niet vermeld in de VIA.

Hoe wordt het aandeel in een reservefonds Vereniging van Eigenaars in het formulier OWR verwerkt?

Als belastingplichtige lid is van een VvE (bijvoorbeeld bij een appartement), dan betaalt hij daar een bijdrage voor. Het bedrag op de bankrekening van de VvE is vermogen voor box 3. Elk lid van de VvE heeft recht op een deel van dit vermogen. Het aandeel in het vermogen van de VvE moet worden opgegeven in de belastingaangifte. De rente die wordt ontvangen op deze rekening, neemt u naar rato van het aandeel in de VvE mee in het werkelijk rendement en moet u opgeven in het formulier OWR.

Hoe wordt meegekochte rente verwerkt?

De meegekochte rente geeft u niet apart op als regulier voordeel. Alleen de in het belastingjaar ontvangen rente vult u in. De aangegroeide rente die u meekocht, blijkt uit de andere bedragen die u invult, zoals uw aankopen en stortingen en de waarde op 31 december.

Hoe gaan we om met samengestelde rente?

Samengestelde rente (rente over rente gedurende de looptijd langer dan een jaar), neemt u mee in het jaar dat deze rentedragend is geworden.

Waarom wordt bij de aangifte over 2024 nog niet uitgegaan van het werkelijk rendement over bankrekeningen?

Bij de aangiftecampagne 2024 werd nog uitgegaan van alleen het fictief rendement. De uitspraken van de Hoge Raad van juni 2024 konden technisch niet meer worden verwerkt in het aangiftebiljet voor 2024.

Hoe wordt omgegaan met rente op bankrekeningen? Is bepalend de in het jaar ontvangen rente? Of de rente die op het jaar betrekking heeft? Sommige banken betalen op 1 januari na afloop van het jaar de rente.

Voor de inkomstenbelasting geldt in box 3 het kasstelsel. Inkomsten worden in het kasstelsel genoten op het tijdstip waarop zij: - ontvangen of verrekend zijn, - ter beschikking van de belastingplichtige zijn gesteld - of rentedragend zijn geworden, - of vorderbaar en inbaar zijn. Wat betekent dat concreet? Dat de rente op je spaarrekening wordt belast in het jaar dat die ontvangen wordt. Veel banken betalen de rente over het lopende jaar pas na 1 januari uit, dan wordt dit ook een jaar later belast. De rente wordt meegenomen in het jaar dat het ontvangen wordt voor het tijdstip van het genieten.

Hoe te handelen met banktegoeden in een andere valuta dan euro?

Wanneer er een bankrekening is waarop het bedrag niet in euro wordt aangehouden, moet u het bedrag aan rente omrekenen naar euro. Hiervoor moet worden uitgegaan van de wisselkoers op moment van ontvangst. Reken dan het bedrag om naar euro met de dagkoers of de maandkoers. U mag zelf kiezen welke koers u gebruikt. U vindt de dagkoers op de website van de Europese Centrale Bank (ECB) en de maandkoers op de website van de Europese Commissie.

Er kan sprake zijn van koerswinst, of koersverlies. Bij koersverlies moet u een minteken voor het ingevulde bedrag zetten. De koerswinst of het koersverlies berekent u als volgt:

1. Het saldo op 31 december, omgerekend naar euro
2. min: de stortingen in het belastingjaar, omgerekend naar euro
3. plus: de opnames in het belastingjaar, omgerekend naar euro
4. min: het saldo op 1 januari, omgerekend naar euro

Zijn bankkosten en beheersvergoedingen ook onderdeel van werkelijk rendement? Of zijn dit kosten die niet in mindering mogen worden gebracht op het werkelijk rendement?

Kosten mogen niet in mindering worden gebracht op het werkelijk rendement.

Is een aandeel in een bankrekening van de VvE een spaartegoed of een overige bezitting?

Het werkelijk rendement op een aandeel in een bankrekening van de VvE geeft u in het formulier OWR aan onder 'Bank- en spaarrekeningen'. In de aangifte inkomstenbelasting tot en met het jaar 2022 hebt u uw aandeel in de VvE bij 'Overige bezittingen' ingevuld.

Hoe kan een belastingplichtige beoordelen op basis van de VvE jaarrekening dat de uit de exploitatierekening voortvloeiende rente in het belastingjaar daadwerkelijk ontvangen rente is?

Een belastingplichtige die een aandeel in een VvE heeft zal het deel van de ontvangen rente die hem toekomt als rente in aanmerking moeten nemen voor het bepalen van zijn werkelijk behaald rendement. Bepalend daarvoor is de datum waarop de rente ontvangen of verrekend is, ter beschikking is gesteld of rentedragend is geworden, of vorderbaar en inbaar is. De jaarrekening van de VvE zal mogelijk niet toereikend zijn om dit vast te stellen. In dat geval kan belastingplichtige navraag doen bij de VvE.

Hoe weet een belastingplichtige of een rekening als bank- en spaarrekening kan worden aangemerkt?

De belastingplichtige kan hiervoor de eerder ingediende aangifte inkomstenbelasting raadplegen. De rekeningen die daar als bankrekening in box 3 staan vermeld kunnen in het formulier OWR als bankrekening in aanmerking worden genomen. Uitzonderingen gelden voor het aandeel op derdenrekening van notarissen en gerechtsdeurwaarders en het aandeel in de rente op de bank- en spaarrekening van de vereniging van eigenaren (vve). In de aangifte inkomstenbelasting tot en met het jaar 2022 zijn deze vermogensbestanddelen ingevuld bij 'Overige bezittingen'. In dit formulier dienen belastingplichtigen de werkelijk rendementen in te vullen bij 'Bank- en spaarrekeningen'.

Beleggingen

Wat wordt er gedaan met ongerealiseerde resultaten bij beleggingen die in het jaar zijn aangekocht?

Ongerealiseerde resultaten komen tot uitdrukking in de waarde in het economische verkeer per 31 december van het belastingjaar. Dat betekent dat deze ongerealiseerde resultaten bij het opmaken van de vermogensvergelijking tot uitdrukking komen in de vermogensaanwas. De aankoop in het jaar wordt gezien als een storting.

De vermogensvergelijking komt er dan zo uit te zien:

Stel belastingplichtige heeft in het jaar (op 1 mei) voor € 100 effecten aangekocht. Deze zijn eind van het jaar € 110 waard.

Vermogensvergelijking:

Saldo 31/12		110
Saldo 1/1		0
Vermogensvergelijking	110	
Minus: storting	100	
Vermogensaanwas		10

Hoe ga je om met de kosten van vermogensbeheer en met de management fee van beleggingsfondsen en etf's (Exchange Traded Funds)?

Kosten die direct aan de belegger in rekening worden gebracht, ook wel de zichtbare kosten genoemd, kunt u niet in mindering brengen op het werkelijk rendement.

Als de kosten van vermogensbeheer indirect ten laste komen van de belegger, bijvoorbeeld omdat het fonds de kosten draagt, dan zijn dat de zogenoemde onzichtbare kosten. Deze kosten komen tot uitdrukking in de waarde van het beleggingsfonds. In het kader van de vermogensvergelijking worden deze kosten genegeerd, waardoor u deze niet als onttrekking in aanmerking hoeft te nemen.

NB: Aan- en verkoopkosten van aandelen in dit soort beleggingsfondsen zijn apart zichtbaar en niet aftrekbaar.

Stel: er is alleen een effectenportefeuille. Waarde op 1-1: 100. Waarde 31-12: 150, dus het rendement is 50. Vervolgens is het jaar erop (1-1) de waarde weer 100. Maar verliesverrekening is niet mogelijk. Er is dan in jaar 1 belasting betaald terwijl er per saldo geen rendement is gemaakt. Klopt dit?

Belastingplichtigen worden belast op basis van het fictief berekende rendement of op basis van het lagere werkelijk rendement. In deze situatie kan het dus goed zijn dat de belastingplichtige in jaar 1 is aangeslagen op het (lagere) forfait. Als het werkelijk rendement lager uitpakt, dan wordt een aanslag opgelegd naar het werkelijk rendement van 50.

In jaar 2 realiseert belastingplichtige een verlies van 50. Als inderdaad alleen een effectenportefeuille tot het vermogen van box 3 gerekend kan worden, dan is in dat geval een aanslag op basis van werkelijk rendement nihil, en daarmee lager dan het forfait (over 150). Het werkelijk rendement wordt minimaal op nihil gesteld. Het is niet mogelijk om voor de toepassing van deze tegenbewijsregeling een negatief werkelijk rendement in aanmerking te nemen.

Hoe wordt rekening gehouden met buitenlandse bronheffing op dividend?

Daarvoor gelden de gewone regels van het besluit voorkoming dubbele belasting. Die komen tot uitdrukking nadat het formulier OWR is ingevuld en de aanslag wordt berekend rekening houdend met de eerder ingediende aangifte.

Blijft de ingehouden buitenlandse bronbelasting verrekenbaar als belastingplichtige een negatief werkelijk rendement heeft in een jaar?

Het besluit voorkoming van dubbele belasting is van toepassing. Omdat er sprake is van een negatief werkelijk rendement, kan er geen voorkoming van dubbele belasting verleend worden. Dat kan alleen als er sprake is van een positief rendement en een bedrag aan te betalen belasting. Maar het in een jaar niet in aanmerking genomen bedrag aan voorkoming van dubbele belasting wordt wel vooruitgewenteld naar een jaar waarin wel sprake is van belastbaar inkomen uit box 3. Dan wordt het bedrag aan verrekenbare bronbelasting alsnog in mindering gebracht.

Worden bij groene beleggingen zowel de waardemutaties van de beleggingen als de rente tot het werkelijk rendement gerekend?

Als het totaal aan groene beleggingen op de peildatum 1 januari van een belastingjaar lager is dan de vrijstelling voor groene beleggingen dan geldt dat voor dat jaar geen werkelijk rendement (zowel de rente als de waardemutaties) in aanmerking genomen wordt. Effectief bedraagt het werkelijk rendement dan nihil.

Als op de peildatum 1 januari de groene beleggingen meer bedragen dan de vrijstelling, dan moet u het werkelijk rendement van de groene beleggingen berekenen en wordt de vrijstelling naar rato toegepast op het werkelijk rendement uit waardemutaties en rente.

Moet u als de aandelen in de loop van het jaar verkocht worden een tijdsevenredige berekening toepassen van de waarde op 1-1 en 31-12 in plaats van het werkelijke resultaat?

Nee, bij verkoop gedurende het jaar is er sprake van een onttrekking. In het geval u de verkoopopbrengst stort op een betaalrekening betekent dit dat aan het einde van het jaar het saldo voor deze aandelen op nihil staat.

Bij de vermogensvergelijking wordt dit 'rechtgetrokken' doordat de onttrekking weer bijgeteld wordt. Het werkelijk rendement is dan in feite het verschil tussen de waarde per 1 januari en de verkoopopbrengst. Stel: de waarde op 1 januari bedraagt 100 en de verkoopopbrengst is 120. Aan het eind van het jaar zijn er geen aandelen meer. In het formulier OWR wordt dat als volgt verwerkt

Waarde per 31 december		0
Af: Waarde per 1 januari		100
Vermogensvergelijking	-100	
Plus: Onttrekking		120
Vermogensaanwas		20

Wordt er rekening gehouden met ingehouden bronheffing op dividenden?

Voor de berekening van het werkelijk rendement, moet u het brutodividend als regulier voordeel invullen op het formulier. U mag de bronbelasting (bronheffing), zoals de ingehouden dividendbelasting, niet zelf van uw brutodividend aftrekken. Wij verrekenen dit bedrag namelijk met uw inkomstenbelasting.

Kunnen aan- en verkoopkosten van bijvoorbeeld aandelen in mindering worden gebracht op het werkelijk rendement?

Aan- en verkoopkosten zijn kosten. Kosten behoren niet tot het werkelijk rendement. Deze kosten kunnen dus niet in mindering gebracht worden op het werkelijk rendement.

Wat doe je met effecten uit een portefeuille waarmee regelmatig gehandeld wordt? Moeten de resultaten uit verkoop apart berekend worden?

Tussentijdse winsten of verliezen die u behaalt, komen tot uitdrukking in de eindwaarde van de portefeuille. Dat geldt ook als u de volledige verkoopopbrengst aanwendt voor de aankoop van nieuwe aandelen. De opbrengst (onttrekking) wordt dan feitelijk weggestreept tegen de aankoop (storting).

Als de verkoopopbrengst van de aandelen stort op de betaalrekening (voor bijvoorbeeld een consumptieve besteding), dan wordt dit gezien als een onttrekking van de aandelenportefeuille. Op het formulier moet u dan de verkoopopbrengst als onttrekking invullen.

Op het moment dat een belastingplichtige overlijdt, eindigt zijn belastingplicht. Als dat een aantal jaar geleden is, dan wordt het lastig om de waarde van de aandelen/effectenportefeuille op de datum van het overlijden te achterhalen. Hoe kun je dat dan oplossen?

Voor de bepaling van het werkelijk rendement is de eindwaarde van de aandelenportefeuille nodig. Deze kunt u terugvinden in de aangifte erfbelasting. Als de erfgenamen deze niet meer kunnen achterhalen, dan is het berekenen van het werkelijk rendement niet mogelijk.

Zijn er ook afspraken met banken/beleggingsinstellingen over het aanleveren van stortingen/onttrekkingen? Deze staan nu niet standaard op het jaaroverzicht. Hoe weet belastingplichtige wat het saldo is?

Voor de wet tegenbewijsregeling box 3 zijn hierover geen afspraken gemaakt met banken en andere financiële instellingen.

Overige bezittingen

Hoe wordt het werkelijk rendement bij box 3 bezittingen in vreemde valuta bepaald? Wordt er iets gedaan met koersresultaat?

Als er sprake is van een bezitting (zoals een bankrekening), schuld of contant geld in andere valuta, dan moet u het bedrag omrekenen in euro's. Een belastingplichtige kan zelf kiezen of dit gebeurt met behulp van de dagkoers of de maandkoers. Het koersresultaat kan een positief of negatief rendement opleveren.

Cryptobezittingen

Hoe wordt het werkelijk rendement bepaald bij cryptobezittingen?

Cryptobezittingen vallen onder de categorie 'Overige bezittingen' in box 3. In de aangifte inkomstenbelasting moet u de waarde in het economisch verkeer op 1 januari (peildatum) aangeven. Daarbij wordt de koers op de peildatum van het gebruikte omwisselplatform gehanteerd. In de aangifte inkomstenbelasting wordt het voordeel uit sparen en beleggen forfaitair bepaald.

Belastingplichtigen die een lager werkelijk rendement aannemelijk willen maken, kunnen het formulier OWR invullen. Dit kan bewerkelijk zijn als er veel stortingen in en onttrekkingen zijn gedaan.

Voor het leveren van tegenbewijs zijn de volgende gegevens relevant:

- de waarde op 1 januari en 31 december.
Dit staat bijvoorbeeld in een jaaroverzicht van de verstrekker van de cryptobezittingen of het omwisselplatform;
- de totale waarde van aankopen als storting in de wallet en verkopen als onttrekking uit de wallet over het gehele jaar.

Kosten zoals handelskosten of een vergoeding (fee) zijn niet aftrekbaar bij het bepalen van het werkelijk rendement. Ongerealiseerde waardeveranderingen tellen wel mee bij de bepaling van het werkelijk rendement. Cryptobezittingen kunnen flink fluctueren in waarde. U bepaalt het werkelijk rendement op jaarbasis.

Onroerende zaken

Hoe moet de waardemutatie bij een woning bepaald worden?

Bij woningen berekent u de waardemutatie over het belastingjaar op basis een vergelijking van de eind- en beginwaarde. De beginwaarde is de WOZ-waarde die op de WOZ-beschikking staat van het belastingjaar, met waardepeildatum 1 januari van het jaar vóór het belastingjaar (WOZ-beschikking 1). De eindwaarde is de WOZ-waarde die op de beschikking staat van het jaar na het belastingjaar, met waardepeildatum 1 januari van het belastingjaar (WOZ-beschikking 2). Hierdoor wordt gerekend met de waardemutatie over het jaar vóór het belastingjaar. Bij aan- en verkoop gedurende het belastingjaar wordt deze waardemutatie tijdsevenredig toegerekend.

Als er voor een woning geen WOZ-waarde beschikbaar is, moet u in plaats van de WOZ-waarde uitgaan van de waarde in het economische verkeer van de volle en onbezwaarde eigendom van de woning in vrij opleverbare staat. Voor het overige gelden voor die woningen dezelfde regels, zoals de peildatumsystematiek.

In enkele situaties van verhuurde of verpachte woningen, of woningen op erfpachtgrond, wordt de waarde zoals hiervoor beschreven verminderd volgens de regels die daarvoor gelden. Meer informatie hierover leest u op de [website](#) van de Belastingdienst.

Hoe moet de waardemutatie bij een overige onroerende zaak bepaald worden?

Bij een overige onroerende zaak berekent u de waardemutatie over het belastingjaar op basis van een vergelijking van de eind- en beginwaarde. De beginwaarde is de waarde in het economische verkeer op 1 januari van het belastingjaar. De eindwaarde is de waarde in het economische verkeer op 31 december van het belastingjaar. Bij een aan- of verkoop gedurende het jaar, wordt uitgegaan van de aan- of verkoopprijs op dat moment.

Op 20 mei 2024 vindt de overdracht (notariële leveringsakte) van de onroerende zaak aan belastingplichtige plaats. Telt deze datum mee voor de berekening van het werkelijk rendement voor belastingplichtige, of wordt deze dag nog toegerekend aan de verkoper?

De datum van de overdracht van de onroerende zaak via de notariële leveringsakte wordt toegerekend aan de koper.

Belastingplichtige heeft een garagebox voor opslag, die geen aanhorigheid is van de eigen woning. Het is ook geen aanhorigheid van een box 3-woning. Hoe moet deze garagebox onder de tegenbewijsregeling worden gewaardeerd?

De garagebox valt voor belastingplichtige in box 3, omdat het geen aanhorigheid is van de eigen woning. Het is een 'overige onroerende zaak'. Daarom moet u voor de waarde(mutatie) van de garagebox aansluiten bij de waarde in het economische verkeer, zoals bij 'overige onroerende zaken'.

Belastingplichtige heeft een garagebox voor opslag, die wél een aanhorigheid is van een woning die voor hem in box 3 valt. Hoe moet deze garagebox onder de tegenbewijsregeling worden gewaardeerd?

Als de garagebox een aanhorigheid is van een woning die in box 3 valt, dan moet voor de waarde(mutatie) van de woning - samen met de daarbij behorende ondergrond en aanhorigheden - worden aangesloten bij de WOZ-waarde.

Op welke wijze wordt rekening gehouden met een investering in een woning, die in het belastingjaar wordt gedaan?

Bij woningen berekent u de waardemutatie over het belastingjaar op basis van een vergelijking van de eind- en beginwaarde. De beginwaarde is de WOZ-waarde die op de WOZ-beschikking staat van het belastingjaar, met waardepeildatum 1 januari van het jaar vóór het belastingjaar (WOZ-beschikking 1). De eindwaarde is de WOZ-waarde die op de WOZ-beschikking staat van het jaar na het belastingjaar, met waardepeildatum 1 januari van het belastingjaar (WOZ-beschikking 2). Hierdoor wordt gerekend met de waardemutatie over het jaar vóór het belastingjaar.

Als een belastingplichtige in een jaar een investeringsuitgave heeft gedaan, kunt u daar alleen rekening mee houden als de gemeente bij de WOZ-beschikking 2 een toestandsdatum heeft gebruikt van 1 januari van het jaar na het belastingjaar. In dat geval kunt u rekening houden met de investeringsuitgave die is gedaan in het belastingjaar, voor zover de belastingplichtige aannemelijk kan maken dat de uitgave in de WOZ-beschikking 2 tot waardemutatie heeft geleid.

Belastingplichtige kan bij de gemeente vragen om meer informatie over het vaststellen van de WOZ-beschikking.

Hoe wordt vastgesteld of sprake is van onderhoud of een investering (uitbreiding of verbetering)? Wanneer is sprake van onderhoudskosten en wanneer is sprake van een investering?

Voor de vraag of sprake is van onderhoudskosten of investeringen, kijkt u naar de aard van de kosten. Kosten van onderhoud zijn kosten gemaakt om de onroerende zaak in bruikbare staat te krijgen of te houden. Denk hierbij aan het vervangen van een vergelijkbare keuken, vloer, dak, buitenschilderwerkzaamheden of achterstallig onderhoud.

Investeringsuitgaven zijn uitgaven voor verbetering of uitbreiding van de onroerende zaak. Hiervan is sprake als aan de onroerende zaak een verandering wordt aangebracht, waardoor het naar zijn inrichting, aard of omvang een wijziging ondergaat. Denk hierbij aan het plaatsen van een dakkapel, of het toevoegen van dakisolatie.

Als bepaalde werkzaamheden zowel onderhoud als verbetering of uitbreiding inhouden, moet u een splitsing maken tussen onderhoudskosten en investeringen (verbetering/uitbreiding). Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van ramen met een verduurzaming. Een splitsing hoeft u niet te maken als sprake is van een ingrijpende verbouwing op basis waarvan in feite nieuwbouw heeft plaatsgevonden en in zijn geheel geen sprake is van onderhoud (radicale vernieuwing).

Op welke wijze wordt rekening gehouden met een investering in een overige onroerende zaak die in het belastingjaar wordt gedaan?

Als in het belastingjaar een investeringsuitgave is gedaan voor verbetering of uitbreiding van de overige onroerende zaak, mag deze op de eindwaarde in mindering komen, voor zover de belastingplichtige aannemelijk kan maken dat de uitgave daarin tot uitdrukking komt.

Belastingplichtige en zijn twee broers hebben een woning geërfd uit de nalatenschap van vader. Hoe moeten zij deze woning aangeven in het formulier OWR tijdens de periode dat de nalatenschap nog onverdeeld is?

Als de belastingplichtige een aandeel in een onverdeelde boedel heeft, bijvoorbeeld bij een nalatenschap of in het kader van echtscheiding, moet hij geen vorderingsrecht maar het aandeel in het soort bezitting aangeven. In dit geval moet belastingplichtige dus zijn aandeel (1/3^e) van de onverdeelde woning aangeven bij de rubriek 'Onroerende zaken'.

Hoe moet een woning in het buitenland gewaardeerd worden?

Een woning in het buitenland waardeert u op dezelfde wijze als een woning in Nederland. Dit moet u dus op vergelijkbare wijze als de WOZ-waarde bepalen. Dat betekent dat u moet uitgaan van de volle en onbezwaarde eigendom en van de waarde in het economische verkeer van de woning in vrij opleverbare staat. Voor de waardering gelden dezelfde peildata als bij de WOZ-waarde voor binnenlandse woningen. Dit is 1 januari van het jaar vóór het belastingjaar voor de beginwaarde en 1 januari van het belastingjaar voor de eindwaarde. Bij een aan- of verkoop gedurende het jaar, moet u deze waardemutatie - net als bij binnenlandse woningen - tijdsevenredig toepassen.

Kan op een woning in het buitenland ook de leegwaarderatio van toepassing zijn?

Ja, de leegwaarderatio kan ook van toepassing zijn op een woning in het buitenland. Hiervoor moet in het betreffende buitenland een vergelijkbare regeling voor huurbescherming gelden als in Nederland.

Op welke wijze wordt rekening gehouden met een investering in een in het buitenland gelegen woning die in het belastingjaar wordt gedaan?

Als belastingplichtige in het belastingjaar een investering heeft gedaan, mag hij voor de eindwaarde van de woning, in vergelijkbare zin als onder voorwaarden bij binnenlandse woningen, uitgaan van de toestand van de woning op 1 januari van het jaar na het belastingjaar. Dus inclusief de uitbreiding of verbetering van de woning. Als belastingplichtige hiermee bij de waardering rekening heeft gehouden, wordt de investeringsuitgave in aanmerking genomen voor zover hij aannemelijk kan maken dat het in de eindwaarde tot uitdrukking is gekomen.

Hoe moet een overige onroerende zaak in het buitenland gewaardeerd worden?

Een overige onroerende zaak in het buitenland moet u op dezelfde wijze waarderen als een overige onroerende zaak in Nederland. Dus op basis van de waarde in het economische verkeer. De waardemutatie is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer op 31 december van het belastingjaar en de waarde in het economische verkeer van 1 januari van het belastingjaar.

Op welke wijze wordt met een investering in een in het buitenland gelegen overige onroerende zaak, die in het belastingjaar wordt gedaan rekening gehouden?

Als een belastingplichtige een investeringsuitgave gedaan heeft in het belastingjaar, kan hij deze uitgave in dat jaar in mindering brengen op de eindwaarde, voor zover hij aannemelijk kan maken dat deze in de waarde in het economische verkeer op 31 december tot uitdrukking komt.

Belastingplichtige heeft een woning in box 3, die hij verschillende periodes per jaar zelf gebruikt met zijn gezin. Vormt dit eigen gebruik een voordeel onder de tegenbewijsregeling?

Voor de tegenbewijsregeling wordt in elk geval tot 2026 geen voordeel in aanmerking genomen voor het voor eigen gebruik ter beschikking staan van onroerende zaken in box 3.

Een woning wordt op 1 januari 2022 langdurig verhuurd met huurbescherming. Op 31 december 2022 is de woning niet-verhuurd. Hoe wordt de waarde bepaald en is de leegwaarderatio van toepassing?

De vermogensaanwas van deze woning bestaat uit het verschil tussen eindwaarde en de beginwaarde. Voor de beginwaarde geldt de WOZ-waarde voor het jaar 2022 met waardepeildatum 1 januari 2021 (WOZ-beschikking 1). Hierop is de leegwaarderatietabel van 2022 van toepassing.

Voor de berekening van de leegwaarderatio moet u de (kale) huurprijs op 1 januari 2022 vermenigvuldigen met 12 maanden en vervolgens afzetten tegen de WOZ-waarde op WOZ-beschikking 1.

Voor de eindwaarde geldt de WOZ-waarde voor het jaar 2023 met waardepeildatum 1 januari 2022 (WOZ-beschikking 2). Vanwege de wijziging van verhuur in niet-verhuur, is hierop geen leegwaarderatio van toepassing.

Een woning wordt zowel op 1 januari 2022 als op 31 december 2022 langdurig verhuurd met huurbescherming. Hoe wordt de waarde bepaald en welke leegwaarderatietabel is van toepassing?

Voor de beginwaarde geldt de WOZ-waarde voor het jaar 2022 met waardepeildatum 1 januari 2021 (WOZ-beschikking 1). Hierop is de leegwaarderatietabel van 2022 van toepassing. Voor de berekening van de leegwaarderatio moet u de (kale) huurprijs op 1 januari 2022 vermenigvuldigen met 12 maanden en vervolgens zet u deze af tegen de WOZ-waarde van WOZ-beschikking 1.

Voor de eindwaarde geldt de WOZ-waarde voor het jaar 2023 met waardepeildatum 1 januari 2022 (WOZ-beschikking 2). Hierop is ook de leegwaarderatietabel van 2022 van toepassing. Voor de berekening van de leegwaarderatio moet u de (kale) huurprijs op 1 januari 2023 vermenigvuldigen met 12 maanden en vervolgens zet u deze af tegen de WOZ-waarde van WOZ-beschikking 2.

Een woning wordt op 1 januari 2022 langdurig verhuurd met huurbescherming. Op 1 juli 2022 verkoopt en levert belastingplichtige de woning in verhuurde staat. Hoe wordt de waarde bepaald en welke leegwaarderatietabel is van toepassing?

Voor de beginwaarde geldt de WOZ-waarde voor het jaar 2022 met waardepeildatum 1 januari 2021 (WOZ-beschikking 1). Hierop is de leegwaarderatietabel van 2022 van toepassing. Voor de berekening van de leegwaarderatio moet de belastingplichtige de (kale) huurprijs op 1 januari 2022 vermenigvuldigen met 12 maanden en zet deze vervolgens af tegen de WOZ-waarde van WOZ-beschikking 1.

Voor de eindwaarde geldt in beginsel de WOZ-waarde voor het jaar 2023 met waardepeildatum 1 januari 2022 (WOZ-beschikking 2). Deze waarde moet de belastingplichtige echter herleiden naar de waarde op 30 juni 2022. De waardemutatie herrekent de belastingplichtige tijdsevenredig (181/365). Hierop is ook de leegwaarderatietabel van 2022 van toepassing. Voor de berekening van de leegwaarderatio vermenigvuldigt de belastingplichtige de (kale) huurprijs op 30 juni 2022 met 12 maanden en zet deze vervolgens af tegen de herleide waarde voor belastingplichtige op 30 juni 2022.

Wordt een waardestijging als gevolg van verricht onderhoud in aanmerking genomen?

Onderhoudskosten zijn niet aftrekbaar. Ook niet als een woning of overige onroerende zaak in waarde is gestegen vanwege (achterstallig) onderhoud.

Een buitenlandse belastingplichtige heeft een onroerende zaak in Nederland. Voor het overige heeft hij geen inkomen uit of vermogensbestanddelen in Nederland. Hij heeft daarnaast nog een beleggingsrekening en woning in het buitenland. Hoe moet het werkelijk rendement voor de tegenbewijsregeling worden bepaald?

Bij de tegenbewijsregeling wordt vergeleken, of het werkelijk rendement uit het box 3-vermogen lager is dan het fictief rendement. Iemand die niet in Nederland woont, maar wel inkomen uit een Nederlandse bron heeft, is buitenlands belastingplichtige. Voor de berekening van het werkelijk rendement uit het box 3-vermogen moet u alleen kijken naar de vermogensbestanddelen, waarvoor belastingplichtige in Nederland (buitenlands) belastingplichtig is. Dat is in dit voorbeeld alleen de onroerende zaak in Nederland. In het van toepassing zijnde belastingverdrag zal het heffingsrecht over de in Nederland gelegen onroerende zaak in beginsel aan Nederland zijn toegewezen.

Wat wordt verstaan onder de huurinkomsten die in aanmerking moeten worden genomen bij verhuur van een onroerende zaak?

Huurinkomsten vormen voor belastingplichtige werkelijk rendement. Er is geen sprake van kostenaf trek. Er geldt dus een brutobegrip. Bemiddelingskosten, of provisie voor een parkverhuurder, zijn bijvoorbeeld niet aftrekbaar. Het gaat wel om de kale huurprijs. Als de verhuurder een vergoeding ontvangt voor nutsvoorzieningen of verleende service (servicekosten), behoort deze vergoeding niet tot de inkomsten uit de verhuur van de onroerende zaak.

Voorbeeld

Belastingplichtige verhuurt een gemeubileerd appartement. Belastingplichtige heeft zelf een energiecontract afgesloten. Verder brengt hij servicekosten in rekening voor onder andere het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimtes en het wassen van de ramen. Uit het huurcontract blijkt dat hij maandelijks een bedrag van € 1.350 in rekening brengt, bestaande uit de volgende elementen:

- huurprijs:	€ 1.050
- vergoeding gebruik meubilair:	€ 75
- vergoeding nutsvoorzieningen:	€ 125
- servicekosten:	€ 100

Wat is de hoogte van de reguliere voordelen vanwege de verhuur van de onroerende zaak?

Alleen het maandelijks bedrag van € 1.050 behoort tot de huurinkomsten die voor het directe rendement uit de onroerende zaken in aanmerking worden genomen. Onder de in aanmerking te nemen huur wordt namelijk verstaan de vergoeding voor het enkel gebruik van de onroerende zaak. Dit is de (kale) huurprijs als bedoeld in artikel 7:237 van het Burgerlijk Wetboek.

De doorbelasting van een vergoeding voor nutsvoorzieningen en verleende service behoren niet tot de huurinkomsten. De kosten daarvoor zijn voor de verhuurder niet aftrekbaar. Onder kosten voor nutsvoorziening wordt verstaan de vergoeding in verband met levering van elektriciteit, gas en water. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woning. Op jaarbasis is dit € 1.050 maal 12 is € 12.600. De vergoeding voor het meubilair van € 75 per maand kan kwalificeren als direct rendement onder de categorie 'overige bezittingen'.

Op welk tijdstip moeten huurinkomsten mee worden genomen? Bijvoorbeeld huurinkomsten die betrekking hebben op december van het belastingjaar worden op 2 januari van het volgende kalenderjaar betaald.

De inkomsten worden in aanmerking genomen in het jaar waarin zij zijn ontvangen, verrekend, ter beschikking zijn gesteld, rentedragend of vorderbaar en inbaar zijn geworden. In dit voorbeeld rekent u de huur over december in het volgend kalenderjaar tot het werkelijk rendement.

Kan voor de waardering van verpachte gronden worden aangesloten bij de normbedragen die de Belastingdienst op haar website gepubliceerd heeft?

Ja. Voor de waardering van verpachte gronden kan worden aangesloten bij de normbedragen die de Belastingdienst op haar website gepubliceerd heeft.

Belastingplichtige verkocht op 1 juli 2022 zijn vakantiewoning. Om het werkelijk rendement te bepalen moet de waardemutatie van het verschil tussen de WOZ-waarde van 2023, met waardepeildatum 1 januari 2022 (WOZ-beschikking 2) en de WOZ-waarde van 2022, met waardepeildatum 1 januari 2021 (WOZ-beschikking 1) tijdsevenredig worden herrekend (181/365). Hoe kan belastingplichtige de WOZ-waarde van 2023 invullen in het formulier OWR terwijl hij in 2023 geen eigenaar meer is van de woning?

Belastingplichtige ontvangt niet regulier een WOZ-beschikking van de vakantiewoning over 2023. Hij kan de waarde opzoeken via de openbare website wozwaardeloket.nl. Belastingplichtige kan bovendien bij de gemeente van de vakantiewoning verzoeken om een WOZ-beschikking voor het jaar 2023, omdat hij op basis van een wettelijk voorschrift medebelanghebbende is geworden. Tegen die beschikking kan belanghebbende in bezwaar gaan.

Belastingplichtige kocht op 1 juli 2022 een vakantiewoning. Om het werkelijk rendement te bepalen moet de waardemutatie van het verschil tussen de WOZ-waarde van 2023, met waardepeildatum 1 januari 2022 (WOZ-beschikking 2) en de WOZ-waarde van 2022, met waardepeildatum 1 januari 2021 (WOZ-beschikking 1) tijdsevenredig worden herrekend (184/365). Hoe komt belastingplichtige aan de WOZ-waarde van het jaar 2022 (WOZ-beschikking 1)?

Als de gemeente voor het jaar 2022 een WOZ-beschikking heeft vastgesteld op naam van de vorige eigenaar en belastingplichtige wordt gedurende het jaar eigenaar van de woning, dan kan de gemeente uit eigen beweging een WOZ-beschikking vaststellen voor de nieuwe eigenaar. Belastingplichtige kan ook bij de gemeente verzoeken om een WOZ-beschikking als de gemeente dit niet uit eigen beweging gedaan heeft. Tegen die beschikking kan belanghebbende in bezwaar gaan. Belastingplichtige kan de waarde ook opzoeken via de openbare website wozwaardeloket.nl.

Hoe wordt omgegaan met de situatie dat een eigen woning in december van een belastingjaar wordt verkocht en geleverd en de verkoopopbrengst op 1 januari van het daaropvolgende belastingjaar op een bankrekening staat? Vervolgens wordt dit geld op 1 maart gebruikt voor een nieuwe eigen woning.

Onder het forfaitaire stelsel wordt op basis van het banksaldo op 1 januari een bepaald rendement verondersteld. Hierbij is in beginsel niet van belang wat er met het saldo na de peildatum van 1 januari gebeurd is.

Onder de tegenbewijsregeling wordt aangesloten bij de ontvangen rente over het saldo voor de periode van 1 januari tot 1 maart. Na 1 maart is er voor dat saldo geen box 3 bezitting meer omdat het is omgezet in een eigen woning (in box 1).

Belastingplichtige koopt een bouwka­vel waarop hij een nieuwe woning laat bouwen, die niet als zijn hoofdverblijf gaat functioneren. De onroerende zaak valt voor belastingplichtige dus in box 3. Voor de financiering heeft belastingplichtige een bouwdepot afgesloten. De aannemer stuurt in termijnen facturen, die vanuit het depot worden betaald. Hoe moet het indirecte rendement in box 3 worden bepaald?

Voordat de feitelijke bouw­werkzaamheden zijn begonnen, is nog geen sprake van een woning in box 3. De waarde van de onroerende zaak moet in deze periode worden bepaald op basis van de waarde in het economische verkeer. Investeringsuitgaven (kosten voor verbetering of uitbreiding), komen op de eindwaarde in mindering voor zover belastingplichtige aannemelijk kan maken dat hiermee bij de waardering rekening is gehouden.

Vanaf het moment dat de feitelijke bouw­werkzaamheden zijn begonnen, is de onroerende zaak een woning. De waardering moet dan geschieden op basis van de WOZ-waarden. Bij een nieuw te bouwen woning is artikel 18, lid 3 Wet WOZ van toepassing. Er is namelijk sprake van een wijziging aan de onroerende zaak als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, dan wel van bestemming. Op deze wijze kan met de investeringsuitgaven rekening worden gehouden, voor zover belastingplichtige aannemelijk kan maken dat deze in de eindwaarde met toepassing van artikel 18, lid 3 Wet WOZ, tot uitdrukking komen.

Voorbeeld

Belastingplichtige krijgt op 1 maart 2023 een bouwka­vel geleverd en betaalt daarvoor een vergoeding van € 120.000. Er is sprake van een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van een woning. Voor de financiering hiervan gaat belastingplichtige een hypothe­caire lening met bouwdepot aan. De feitelijke bouw­werkzaamheden vangen aan op 1 november 2023. De woning wordt opgeleverd op 1 november 2024. In 2023 voldoet belastingplichtige één bouwtermijn van € 50.000 en in 2024 worden drie bouwtermijnen van ieder € 50.000 voldaan. In dit voorbeeld wordt ervan uitgegaan dat de bouwtermijnen van in totaal € 200.000 volledig hebben geleid tot een waarde­stijging van de woning.

Verder zijn de volgende gegevens bekend:

- Waarde economische verkeer op 1 maart 2023: € 120.000
- WOZ-waarde 2024, waardepeildatum 1 januari 2023, toestand­datum 1 januari 2024: € 170.000,
- WOZ-waarde 2025, waardepeildatum 1 januari 2024, toestand­datum 1 januari 2025: € 333.000

Uitwerking

Op 1 maart 2023 gaat de onroerende zaak tot de bezittingen van belastingplichtige behoren in box 3. Het indirecte rendement berekent u voor de jaren 2023 en 2024 als volgt.

2023

Op 1 januari 2023 behoorde de onroerende zaak niet tot de bezittingen in box 3. De beginwaarde is 0. De waarde van de onroerende zaak in het economische verkeer op 1 maart 2023 is € 120.000. De eindwaarde is de WOZ-waarde voor het jaar 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023. De gemeente heeft artikel 18, lid 3 Wet WOZ toegepast, omdat sprake is van de bouw van een woning. De toestand­datum is 1 januari 2024.

Die eindwaarde is dus € 170.000. Hierop komt het bedrag van € 50.000 in mindering, omdat sprake is van een investering, die tot een waardevermeerdering geleid heeft en artikel 18, lid 3 Wet WOZ is toegepast. Het indirecte rendement komt daarmee op nihil.

Eindwaarde minus investeringen (€ 170.000 – 50.000)= € 120.000.

Beginwaarde: (1 januari 2023): 0

Verschil: € 120.000

Onttrekkingen: 0
Stortingen: -/- € 120.000
Indirect rendement: 0

2024

Het begintijdstip is 1 januari 2024. De waarde is de WOZ-waarde voor het jaar 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023 en toestandsdatum 1 januari 2024. Dit is € 170.000. Het eindtijdstip is 31 december 2024. De waarde is de WOZ-waarde voor het jaar 2025 met waardepeildatum 1 januari 2024 en toestandsdatum 1 januari 2025. Die eindwaarde is dus € 333.000. Hierop komt het bedrag van € 150.000 in mindering, omdat sprake is van een investering die tot een waardevermeerdering geleid heeft en artikel 18, lid 3 Wet WOZ is toegepast. Het indirecte rendement komt daarmee op € 13.000 ($€ 333.000 - € 170.000 - € 150.000$).

Eindwaarde minus investeringen ($€ 333.000 - 150.000$) = € 183.000.
Beginwaarde: (1 januari 2023): € 170.000
Verskil: € 13.000

Onttrekkingen: 0
Stortingen: 0
Indirect rendement: € 13.000

Als een belastingplichtige een woning aan meerdere personen verhuurt in een jaar, welk bedrag geeft hij dan aan als huur in het formulier OWR?

Een belastingplichtige geeft de totaal in het jaar ontvangen (kale) huur aan. Dat kan dus bestaan uit ontvangen bedragen van meerdere huurders.

Belastingplichtige verhuurt zijn tweede woning het gehele jaar 2023 aan zijn zoon en schoonzoon voor een kale huurprijs van € 500 per maand, terwijl een huur van € 1.000 per maand zakelijk zou zijn. De verhuur vindt plaats voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van huurbescherming. De WOZ-waarde 2023 met waardepeildatum 1 januari 2022 (WOZ-beschikking 1) is € 450.000. De WOZ-waarde 2024 met waardepeildatum is 1 januari 2023 (WOZ-beschikking 2) is € 465.000. Hoe moet het directe en indirecte rendement uit deze onroerende zaak worden bepaald over het jaar 2023?

Directe rendement

Het directe rendement bestaat uit de huurinkomsten. Voor de berekening van het directe rendement moet de zakelijke huur van € 1.000 per maand in aanmerking worden genomen. Voor het gehele jaar 2023 is dit € 12.000 ($€ 1.000 * 12$).

Indirecte rendement

Het indirecte rendement vormt het verschil tussen de eind- en beginwaarde van de tweede woning. De beginwaarde is in beginsel € 450.000 (WOZ-beschikking 1) en de eindwaarde € 465.000 (WOZ-beschikking 2). Omdat het gehele jaar sprake is van verhuur moet op beide WOZ-waarden de leegwaarderatio worden toegepast. Omdat sprake is van een onzakelijke verhuur, geldt voor de toepassing van de leegwaarderatio voor het jaar 2023 dat de huurprijs fictief gesteld wordt op 5,5% van de WOZ-waarde. Dit ongeacht de werkelijke onzakelijke huurprijs. Hierbij hoort een leegwaarderatio van 100%. De WOZ-waarden worden dus niet gecorrigeerd wegens huurbescherming. Het indirecte rendement in 2023 is daarom € 15.000 ($€ 465.000 - € 450.000$).

Belastingplichtige heeft in het belastingjaar 2023 een onverhuurde woning in box 3 op erfpachtgrond. De WOZ-waarde voor 2023 met waardepeildatum 1 januari 2022 is € 490.000 (WOZ-beschikking 1). De WOZ-waarde voor 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023 is € 525.000 (WOZ-beschikking 2). De periodieke canon als vergoeding voor het recht van erfpacht bedraagt € 4.000 per jaar. Wat bedraagt het indirect rendement over 2023?

Het indirect rendement is in beginsel de eindwaarde verminderd met de beginwaarde op basis van de WOZ-waarden. Omdat sprake is van een woning op erfpachtgrond, moet de WOZ-waarde worden verminderd met de waarde van de toekomstige erfpachtcanons. De waarde van de toekomstige erfpachtcanons wordt fictief gesteld op 17 keer de jaarlijkse erfpachtcanon. Dat is in dit voorbeeld € 68.000 ($€ 4.000 \times 17$). De beginwaarde bedraagt dus € 422.000 ($€ 490.000 - € 68.000$) en de eindwaarde € 457.000 ($€ 525.000 - € 68.000$). Het indirect rendement komt hiermee op € 35.000:

eindwaarde:	€ 457.000	
beginwaarde:	€ 422.000 -/-	

verschil:	€ 35.000	
onttrekking:		0 +/+
storting:		0 -/-

Rendement:	€ 35.000	

Belastingplichtige heeft in het belastingjaar 2023 een onverhuurde woning in box 3 op erfpachtgrond. De WOZ-waarde voor 2023 met waardepeildatum 1 januari 2022 is € 490.000 (WOZ-beschikking 1). De WOZ-waarde voor 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023 is € 525.000 (WOZ-beschikking 2). De periodieke canon als vergoeding voor het recht van erfpacht bedraagt € 4.000 per jaar. In de loop van 2023 heeft belastingplichtige de periodieke canon eeuwigdurend afgekocht voor een bedrag van € 100.000. Wat bedraagt het indirect rendement over 2023?

Het indirect rendement is in beginsel de eindwaarde verminderd met de beginwaarde op basis van de WOZ-waarden. Omdat sprake is van een woning op het begintijdstip (1 januari 2023) op grond in erfpacht, moet die WOZ-waarde (WOZ-beschikking 1) worden verminderd met de waarde van de toekomstige erfpachtcanons. De waarde van de toekomstige erfpachtcanons wordt fictief gesteld op 17 keer de jaarlijkse erfpachtcanon. Dat is in dit voorbeeld € 68.000 ($€ 4.000 \times 17$). De beginwaarde bedraagt dus € 422.000 ($€ 490.000 - € 68.000$). De vermindering vanwege erfpacht is alleen van toepassing als jaarlijks een canon is verschuldigd en niet als deze voor bepaalde tijd of eeuwigdurend is afgekocht. De eindwaarde is dus € 525.000. Het verschil tussen de eind- en beginwaarde is € 103.000 ($€ 525.000 - € 422.000$).

Er moet echter nog rekening worden gehouden met het feit dat een deel van de waardestijging is toe te rekenen aan de afkoop van de erfpacht. De afkoop vormt geen verbetering van of uitbreiding aan de onroerende zaak, maar wel een uitbreiding van de bron. Hierdoor moet de waardevermeerdering als gevolg van het feit dat de vermindering vanwege erfpacht niet meer van toepassing is, worden gezien als een storting en op die voet in mindering worden gebracht. Het indirect rendement komt hiermee dus ook weer op € 35.000:

eindwaarde:	€ 525.000
beginwaarde:	€ 422.000 -/-

verschil:	€ 103.000
onttrekking:	0 +/-
storting:	€ 68.000 -/-

Rendement:	€ 35.000

Belastingplichtige verhuurt een onroerende zaak en brengt daarbij BTW in rekening aan de huurder, omdat in zijn situatie geen vrijstelling van BTW van toepassing is. Behoort deze vergoeding tot de reguliere inkomsten onder de Wet tegenbewijsregeling box 3?

Nee de BTW die de verhuurder aan de huurder in rekening brengt, maakt geen onderdeel uit van de reguliere inkomsten uit de onroerende zaak.

Schulden

Geldt voor schulden ook het kasstelsel?

Ja. Voor de rente op schulden geldt dat deze in het betreffende jaar in aanmerking mogen worden genomen als ze in het jaar zijn betaald, verrekend, ter beschikking zijn gesteld, rentedragend zijn geworden, of vorderbaar en inbaar zijn.

Telt debetrente ook mee bij deels rood staan?

Tot de negatieve reguliere voordelen behoren door belastingplichtige verschuldigde renten ter zake van een door hem aangegane schuld. Dus als belastingplichtige rood staat en daarvoor debetrente heeft betaald, wordt dat betrokken in het werkelijk rendement en gesaldeerd met de ontvangen rente.

Overige vragen

Hoe moet de onverdeelde boedel worden aangegeven in het formulier OWR?

Als een belastingplichtige een aandeel in een onverdeelde boedel heeft die tot de bezittingen en schulden in box 3 behoort, geldt het volgende: in het formulier OWR geeft u het aandeel van de belastingplichtige van de bezittingen en schulden voor iedere categorie afzonderlijk aan.

Hoe wordt het werkelijk rendement berekend in een migratiejaar?

In het formulier OWR moet u aangeven dat er sprake is van migratie in het kalenderjaar. In het formulier OWR zullen vervolgens de relevante gegevens worden uitgevraagd. De berekening van het werkelijk rendement en de daarover te betalen belasting vindt vervolgens automatisch plaats.

Geldt het zakelijkheidsbeginsel ook tussen derde partijen?

Nee. De zakelijkheid ligt besloten in het ontbreken van de gelieerdheid tussen de partijen.

Kasstelsel

Wat houdt het zogenoemde kasstelsel in?

Inkomsten worden in het kasstelsel beschouwd te zijn genoten op het tijdstip waarop zij: ontvangen of verrekend zijn, ter beschikking van de belastingplichtige zijn gesteld of rentedragend zijn geworden, of vorderbaar en inbaar zijn. Het moment van ontvangst (betaling) is dus niet het enige criterium.

Wat als de rente van een lening pas na 3 jaar wordt betaald?

Inkomsten worden in het kasstelsel beschouwd te zijn genoten op het tijdstip waarop zij: ontvangen of verrekend zijn, ter beschikking van de belastingplichtige zijn gesteld of rentedragend zijn geworden, of vorderbaar en inbaar zijn. Het moment van ontvangst (betaling) is dus niet het enige criterium; het gaat ook om rentedragend worden, of vorderbaar en inbaar zijn. Dit komt tot uitdrukking via (ongerealiseerde) waardemutaties op vorderingen. Deze behoren ook tot het werkelijk rendement.

Schenken op papier

Schenken op papier: hoe wordt het werkelijk rendement bepaald?

Bij een schenking op papier (ook wel schuldigerkenning uit vrijgevigheid genoemd) ontstaat een vordering van de begiftigde op de schenker. De vordering behoort bij de begiftigde tot de overige bezittingen in box 3. De schuld maakt bij de schenker deel uit van zijn box 3 vermogen. De schenker is rente verschuldigd aan de begiftigde. Deze rente behoort tot het werkelijk rendement.

Als de overeengekomen rente onzakelijk laag of onzakelijk hoog is, dan moet u voor de bepaling van het werkelijk rendement uitgaan van een zakelijke rente. U moet dan kijken naar de voorwaarden die in het economische verkeer door onafhankelijke partijen zouden zijn overeengekomen.

Vanaf 1 januari 2023 geldt dat u onderlinge vorderingen tussen partners én vorderingen van minderjarige kinderen op een ouder niet meer hoeft op te geven in de belastingaangifte. Dit geldt ook voor de daarmee corresponderende schulden. Het rendement op deze vorderingen en schulden telt vanaf die datum dan ook niet mee voor het werkelijk rendement.

Niet tot het box 3 vermogen behorende rechten en bezittingen

Hoe wordt er omgegaan met niet tot het box 3 vermogen behorende rechten en bezittingen?

Het werkelijk rendement omvat alle positieve en negatieve resultaten uit het box 3-vermogen. De eigen woning in box 1, pensioenrechten, lijfrentepolissen die in box 1 worden belast, auto's én plezierjachten en dergelijke die niet tot het box 3 vermogen behoren, tellen voor het bepalen van het werkelijk rendement in box 3 dan ook niet mee. Datzelfde geldt voor vrijgestelde bezittingen en schulden.

Zakelijkheidsbeginsel

Hoe wordt er omgegaan met een onzakelijke rente?

Als de overeengekomen rente onzakelijk laag of onzakelijk hoog is, dan moet voor de bepaling van het werkelijk rendement worden uitgegaan van een zakelijke rente. U moet dan kijken naar de voorwaarden, die in het economische verkeer door onafhankelijke partijen zouden zijn overeengekomen. In het formulier OWR moet u de zakelijke rente invullen en niet de ontvangen of betaalde te lage of hoge rente.

Als achteraf blijkt dat van een te hoge renteopbrengst of van een te lage rentelast is uitgegaan - en de bezwaartermijn is verlopen - dan kun u een verzoek om ambtshalve vermindering doen binnen vijf jaar na het einde van het betreffende belastingjaar.

Waardering van vorderingen

Hoe wordt er omgegaan met de waardering van vorderingen die niet volwaardig zijn? Goed koopmansgebruik en afwaarderen?

Vorderingen moet u waarderen tegen de waarde in het economische verkeer. Het niet volwaardig zijn van een vordering kan invloed hebben op deze waarde. Waardemutaties van vorderingen behoren ook tot het werkelijk rendement. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij afwaardering. Onder de huidige box 3 regeling moet de waardering ook al plaatsvinden tegen de waarde in het economisch verkeer.

Vrijstellingen van uitvaartpolissen

Hoe wordt het werkelijk rendement bepaald op uitvaartpolissen als deze niet zijn vrijgesteld?

Het voordeel uit een kapitaalverzekering bestaat economisch gezien uit rente (waarbij de rente bestaat uit de uitkering minus alle betaalde premies). Verzekeringen die een kapitaal (een bedrag ineens) uitkeren bij leven of overlijden, maken onderdeel uit van de bezittingen in box 3. In een aantal situaties geldt een vrijstelling. Het rendement op vrijgestelde bezittingen telt niet mee voor het leveren van tegenbewijs.

Onder voorwaarden geldt een vrijstelling voor kapitaalverzekeringen die alleen uitkeren bij overlijden (uitvaartverzekeringen). Het gaat hierbij om een recht op een kapitaalsuitkering bij overlijden van de belastingplichtige, zijn partner of een bloed- of aanverwant (niet beperkt tot de rechte lijn), of om rechten op prestaties in natura ter zake van de verzorging van een uitvaart. Als voorwaarde voor de vrijstelling geldt dat de som van het verzekerde kapitaal uit dergelijke levensverzekeringen per verzekerde niet meer bedraagt dan € 8.665 (2024). Voor verzekeringen met een hoger verzekerd kapitaal geldt een vrijstelling die is gerelateerd aan de waarde van de polis; de som van de waarde van die rechten per persoon mag niet meer bedragen dan € 8.665 (2024). Er is dus een grensbedrag op basis van het verzekerde bedrag en een grensbedrag op basis van de waarde van de polis.

Als een belastingplichtige op grond van meer dan één uitvaartverzekering rechten op een kapitaalsuitkering dan wel prestaties in natura heeft, moet u deze voor de toepassing van de tweede vrijstellingsgrens (de waarde van de polis) bij elkaar optellen. Wanneer de vrijstellingsgrens wordt overschreden, geldt de vrijstelling niet en is de kapitaalverzekering in het geheel belast.

Als de vrijstelling op 1 januari van het belastingjaar van toepassing is, geeft u de uitvaartverzekering niet aan in het formulier OWR. Als de vrijstelling op 1 januari van het belastingjaar niet van toepassing is, geeft u de uitvaartverzekering wel aan in het formulier OWR. Voor het invullen van het formulier OWR geldt in dat geval dat de waarde van de kapitaalverzekering per 1 januari en per 31 december in aanmerking wordt genomen. Betaalde premies worden beschouwd als storting; en een uitkering als onttrekking.