

Van: NOAB Adviesgroep lid Marree & Van Uunen Belastingadviseurs

Datum: 28 februari 2025

Onderwerp: Berekening werkelijk rendement box 3

1. Inleiding

Als het werkelijk rendement over het box 3-vermogen lager is dan het forfaitaire rendement, hoeft een belastingplichtige niet meer inkomstenbelasting over zijn belastbaar inkomen uit sparen en beleggen gebaseerd op dat lagere werkelijke rendement. In een reeks van arresten heeft de Hoge Raad rekenregels gegeven voor de berekening van het werkelijk rendement in box 3.

In deze NOAB Praktijknotitie wordt uiteengezet hoe het werkelijk rendement moet worden berekend. Het kabinet komt nog evenwel met een Wet tegenbewijsregeling box 3, waarin het deze rekenregels uit de jurisprudentie van de Hoge Raad vertaalt in formele wetgeving. Zodra deze wet verschijnt, wordt deze notitie voor zover nodig daarna geactualiseerd.

Het is aan de belastingplichtige om aan te tonen dat zijn werkelijk rendement lager is dan het forfaitaire rendement. Ofwel, als een belastingplichtige minder box 3-heffing wil betalen over zijn box 3-vermogen dan over het forfaitair rendement, moet hij bewijzen dat zijn werkelijk rendement lager was. In zoverre is het belangrijk dat u als NOAB-lid kennis heeft van het berekenen van het werkelijk rendement. De bal ligt bij de belastingplichtige, niet bij de Belastingdienst.

2. Rekenregels op hoofdlijnen

De Hoge Raad heeft zeven rekenregels geformuleerd om het werkelijk rendement te berekenen.

1. Bij de vaststelling van het werkelijk rendement dient het gehele vermogen (dus met inbegrip van banktegoeden) van een belastingplichtige in box 3 te worden betrokken. Dus u dient een vergelijking te maken tussen het werkelijk rendement en het forfaitair rendement voor alle vermogensbestanddelen gezamenlijk, niet per vermogensbestanddeel afzonderlijk.

In dit verband verdient nog opmerking dat vaststelling van het werkelijk rendement op het gehele vermogen in box 3 met zich meebrengt dat gekeken moet worden naar het saldo van de positieve en negatieve resultaten van alle verschillende vermogensbestanddelen in desbetreffende jaar.

2. Er wordt geen rekening gehouden met een inflatiecorrectie op het inkomen. Het gehele nominale inkomen wordt belast, dus inclusief inflatiewinsten, ook wel schijnwinsten genoemd.
3. Als het werkelijk rendement wordt berekend, wordt geen rekening gehouden met het heffingvrij vermogen. De eerste euro aan ontvangen, rente, dividend en dergelijke vormt gelijk al belast inkomen.

Dat houdt overigens in dat voor kleine spaarders en beleggers, met een vermogen dat lager is dan het heffingvrij vermogen er geen berekening hoeft te worden gemaakt van het werkelijk rendement. Het forfaitaire rendement is dan sowieso al nihil.

4. Met positieve of negatieve rendementen in andere jaren wordt geen rekening gehouden. Er geldt dus geen vorm van verliescompensatie. Een negatief inkomen uit jaar n mag niet worden verrekend met een positief inkomen in jaar $n+1$.
5. Het werkelijk rendement omvat niet alleen de directe inkomsten uit vermogen (zoals ontvangen rente, dividend en huur) maar ook indirecte rendementen in de zin van gerealiseerde of onge-realiseerde waardemutaties van een vermogensbestanddeel. Dit is het lastigste onderdeel van het berekenen van het werkelijk rendement en wordt verder toegelicht in onderdeel 4 van deze notitie.
6. De vergelijking van het werkelijk rendement en het forfaitair rendement moet je per kalenderjaar maken. Je mag dus niet een rendement over een periode van meer dan een jaar gebruiken. Zo mag je voor bijvoorbeeld effecten niet kijken naar het 15-jarig gemiddeld rendement.

Je mag ook van jaar tot jaar kiezen voor een heffing over het forfaitair rendement of het werkelijk rendement. Dat betekent dat als de aandelenbeurs in enig jaar erg is gestegen je voor dat jaar kiest voor het forfaitaire rendement, terwijl als het jaar daarna de beurs onderuit gaat, je voor dat jaar kiest voor het werkelijk rendement.

7. Bij bepaling van het werkelijk rendement mag je geen rekening houden met werkelijke kosten, met uitzondering van rentelasten. Met gemaakte kosten mag je nimmer rekening houden. Rentelasten vormen daarentegen wel altijd een negatief inkomenscomponent. Daarbij maakt het niet uit wat om wat voor lening het gaat, als de lening maar tot het box 3-vermogen behoort.

3. Berekening direct rendement

3.1. Opbrengsten

Tot het directe rendement van box 3-vermogensbestanddelen behoren alle in een jaar ontvangen renten, dividenden, huren, pachten, royalty's, enzovoort.

Daarbij geldt het kasstelsel. Als een bank de rente over 2023 bijschrijft op 1 januari 2024, dan behoort die rente tot het werkelijk inkomen van 2024. Als een verhuurder van een vakantiehuisje zijn huisje verhuurt in week 8 van 2024 maar de huur al in november 2023 ontvangt, dan behoort die huur tot het werkelijk inkomen van 2023. In tegenstelling tot de matchingprincipe uit de winst-sfeer, geldt in box 3 het kasstelsel.

3.2. Eigen gebruik vakantiewoningen

Als iemand een vakantiewoning heeft, geldt zuiver fiscaal dogmatisch gezien dat hij inkomen geniet ter zake van het eigen gebruik. Eigenlijk zou hij de economische huurwaarde als werkelijk rendement moeten aangeven. De Hoge Raad heeft echter bepaald dat dit niet hoeft. Een belastingplichtige hoeft geen direct rendement aan te geven wegens eigen gebruik van een vakantiewoning. Als die woning ook gedeeltelijk wordt verhuurd, vormen die huurinkomsten uiteraard weer wel inkomen.

3.3. Effecten

Als het gaat om effecten worden de ontvangen dividenden en renten wel tot het inkomen gerekend, maar worden gemaakte kosten daar niet op in mindering gebracht. Noch kosten ter zake van het aanhouden van de effectenportefeuille, noch provisiekosten ter zake het innen van dividenden of renten.

Stel Jaime heeft in 2023 een effectenportefeuille van € 250.000. De bank stuurt daarvoor elk kwartaal een effectennota van € 500. Daarnaast heeft Jaime in dat jaar € 5.000 bruto dividend ontvangen, waarop € 750 dividendbelasting is ingehouden en de bank € 20 provisiekosten heeft ingehouden. Op de beleggersrekening van Jaime is dan ook € 2.230 bijgeschreven. In dat geval moet Jaime € 5.000 als werkelijk rendement over 2023 aangeven.

Dat geldt ook voor verhuurd vastgoed. Als iemand een onroerende zaak in box 3 verhuurt, vormt de ontvangen huur wel inkomen maar mogen de kosten daar niet van worden afgetrokken, dus geen OZB, verzekeringspremies, onderhoudskosten, waterschapslasten, schoonmaakkosten, verhuurprovisie of welke kosten dan ook. De bruto ontvangen huur behoort tot het werkelijk rendement, kosten zijn niet aftrekbaar.

3.4. Groene beleggingen

De inkomsten uit groene beleggingen zijn onbelast in verhouding tot de toepasselijkheid van de wettelijke box 3-vrijstelling.

Stel Xavia heeft op 1 januari 2025 € 50.000 aan groene beleggingen met een rendement van € 1.000. De vrijstelling bedraagt op 1 januari 2025 volgens het wettelijke box 3-stelsel € 26.312. Dat houdt in dat bij Xavia een inkomen in aanmerking worden genomen van:

▪ genoten inkomen	€ 1.000
▪ vrijstelling: € 26.312 / € 50.000 x € 1.000	€ 527
▪ werkelijk rendement dat als inkomen in aanmerking wordt genomen	<u>€ 473</u>

4. Berekening indirect rendement (waardemutaties)

4.1. Algemeen

Als een box 3-vermogensbestanddeel in waarde wijzigt, behoort die waardemutatie ook tot het werkelijk rendement. Dat geldt voor alle vermogensbestanddelen in box 3.

Stel Jaime heeft een effectenportefeuille met een beurswaarde op 1 januari 2023 van € 250.000. Op 31 december 2023 is de waarde gestegen tot € 275.000. Daarnaast heeft hij in de loop van 2023 € 5.000 dividend ontvangen. Kosten en ingehouden dividend zijn nogmaals niet relevant. Dan bedraagt zijn werkelijk rendement:

▪ directe rendement: ontvangen bruto dividend	€ 5.000
▪ indirect rendement:	
– waarde op de einddatum 31 december	€ 275.000
– waarde op de begindatum 1 januari	<u>€ 250.000</u>
	<u>€ 25.000</u>
▪ totaal rendement	<u>€ 30.000</u>

4.2. Onroerende zaken (niet woningen)

Voor het berekenen van de waardemutatie bij onroerende zaken die geen woningen zijn (verhuurde loodsen, garageboxen in box 3, weilanden in eigen gebruik voor een pony, enzovoort), moet worden gekeken naar de ontwikkeling van de waarde in het economische verkeer.

Dat betekent dat elk jaar voor de berekening van het werkelijk rendement elk jaar weer een waardering moet worden gemaakt van die onroerende zaken. Want het waardeverschil wordt aangemerkt als ongerealiseerde waardemutatie, dat behoort tot het werkelijk rendement.

4.3. Woningen in box 3

4.3.1. Algemeen

Ook woningen kunnen tot het box 3-vermogen behoren. Daaronder valt uitdrukkelijk niet de woning die een belastingplichtige in eigendom heeft en hem en/of zijn huisgenoten anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat. Dat is een 'eigen woning' ingevolge art. 3.111 Wet IB 2001. Daarvoor geldt het eigenwoningregime van box 1. Het gaat hier om woningen die behoren tot het box 3-vermogen, ofwel om woningen die een belastingplichtige verhuurt of om een tweede woning (vakantiehuis, pied a terre, e.d.).

Voor een box 3-woning wordt als belaste vermogensmutatie aangemerkt het verschil tussen de WOZ-waarde op 31 december en 1 januari van enig jaar.

Stel Nina heeft een tweede woning waarin ze regelmatig tijdens weekenden en vakanties verblijft. Ze verhuurt de woning niet. In dat geval geldt als werkelijk rendement voor bijvoorbeeld 2023 het verschil tussen de WOZ-waarde per 1 januari 2024 (stel € 250.000) en de WOZ-waarde per 1 januari 2023 (stel € 275.000). Dat het voor die WOZ-waarden in feite gaat om de waardepeildatum 1 januari 2023 en 1 januari 2022, is niet relevant. Ze moet in dat geval alleen € 25.000 als indirecte inkomst aan te geven, zonder een aanvullende bijtelling wegens het privégebruik van die woning.

4.3.2. Leegwaardering

Bij het bepalen van de eindwaarde (WOZ-waarde 31 december) en beginwaarde (WOZ-waarde 1 januari) van woningen moet ook rekening worden gehouden met de leegwaardering als die van toepassing is.

Dat werkt vervelend uit voor het jaar 2022, omdat op 1 januari 2023 de leegwaardering versoberd is.

Stel Nino heeft een woning die hij verhuurt aan derden. Op 1 januari 2022 gold een WOZ-waarde van € 200.000 met een leegwaardering van 90% en de WOZ-waarde is op 1 januari 2023 gestegen naar € 210.000 met een leegwaardering van 95%.

Dan bedraagt de ongerealiseerde waardemutatie 95% van € 210.000 -/- 90% van € 200.000, ofwel € 19.500. Dit, terwijl de WOZ-waarde eigenlijk maar met € 10.000 is gestegen.

Het verlaten van een huurder kan ook leiden tot het wegvallen van de leegwaardering, waardoor een grotere waardesprong kan ontstaan.

4.3.3. Tussentijdse verkoop

Als een woning in de loop van een belastingjaar wordt verkocht, wordt de ontwikkeling van de WOZ-waarden pro rata parte verdeeld tussen verkoper en koper.

Stel Nina uit het vorige voorbeeld heeft haar vakantiewoning op 1 april 2023 aan Guillermo verkocht, dan moet ze in 2023 een belaste waardemutatie aangeven van 3/12^e van € 25.000, ofwel € 6.250. Guillermo – althans als hij de woning in box 3 moet aangeven – heeft dan een ongerealiseerde waardemutatie genoten van € 18.750, namelijk 9/12^e van € 25.000.

De werkelijke verkoopprijs die Nina heeft ontvangen, is daarbij niet relevant. Ook niet of Guillermo die woning gaat gebruiken als eigen woning of niet. Dat maakt natuurlijk wel uit of Guillermo die woning moet aangeven in box 1 (eigen woning) of box 3 (verhuurde woning), maar raakt de fiscale positie van Nina niet.

Dat kan overigens erg vervelend uitvallen, als de koper de woning fors gaat verbouwen waardoor de gemeente de WOZ-waarde extra verhoogd. Die komt voor een deel voor rekening van de verkoper, terwijl die part noch deel heeft aan die verhoging van de WOZ-waarde.

Het is nog onduidelijk wanneer de knip moet worden gelegd: op de datum van het voorlopig koopcontract (dan gaat het economisch belang van de woning over naar de koper) of notariële levering bij de notaris (dan gaat de juridische eigendom over).

4.3.4. Investerings in een woning

Kosten zijn nooit in box 3 aftrekbaar, noch onderhoudskosten, noch investeringsuitgaven. Alleen als de WOZ-waarde tussentijds door de gemeente wordt aangepast als gevolg van art. 18, lid 3 Wet WOZ, mag de waardeaan groei van de WOZ-waarde buiten de heffing blijven.

Stel dat in voorgaand voorbeeld Guillermo de woning in 2023 flink gaat uitbreiden. Die uitbreiding kost hem € 200.000. De gemeente gaat daardoor voor het bepalen van de WOZ-waarde per 1 januari 2024 niet uit van de feitelijke toestand van 1 januari 2023 als waarderingspeildatum, maar van de waarderingsdatum 1 januari 2024. Dat mag een gemeente doen bij onder andere een forse verbouwing, op grond van art. 18, lid 3 Wet WOZ. En de gemeente stelt zo de WOZ-waarde per 1 januari 2024 vast op € 350.000, dan wordt de belaste waardestijging over 2023:

▪ WOZ-waardemutatie	
– WOZ-waarde 1 januari 2024	€ 325.000
– af: WOZ-waarde 1 januari 2023	<u>€ 250.000</u>
	€ 125.000
▪ correctie wegens art. 18, lid 3 Wet WOZ:	
– WOZ-waarde is na de verbouwing	€ 325.000
– WOZ-waarde zou zonder verbouwing zijn	<u>€ 275.000</u>
	€ 50.000
▪ Belaste waardemutatie	<u>€ 75.000</u>

Dat de verbouwing daadwerkelijk € 200.000 heeft gekost, is niet relevant.

5. *Andere aspecten*

5.1. *Schuldendrempel*

Vooralsnog veronderstellen we dat met een schuldendrempel bij het berekenen van het werkelijk rendement geen rekening hoeft te worden gehouden. Dat betekent dat alle betaalde rente aftrekbaar is, zoals: betaalde rente voor de financiering van box 3-vastgoed, leningen bij postorderbedrijven, rente in financial leasetermijnen, rente in het kader van zogenoemde 'papieren schenkingen', enzovoort.

5.2. *Vrijgestelde vermogensbestanddelen*

Voor alle vermogensbestanddelen die thans in de wettelijke box 3-regeling zijn vrijgesteld, geldt dat hier geen inkomen als werkelijk rendement hoeft te worden opgenomen. Dat geldt bijvoorbeeld voor bosgrond, NSW-landgoederen en vrijstelling die nu in box 3 gelden voor rechten krachtens erfrecht.

5.3. *Bloot eigendom en vruchtgebruik*

Hierover heeft de Hoge Raad (nog) geen uitspraak gedaan, maar we gaan vooralsnog uit van de volgende regeling. Degene die het vruchtgebruik van een zaak heeft, moet de ontvangen dividenden, huren en andere directe inkomsten aangeven als werkelijk rendement.

De (on)gerealiseerde waardemutatie moet worden verdeeld tussen vruchtgebruiker en bloot eigenaar volgens de forfaitaire verdeling van art. 19 Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001. De onderlinge waardemutatie tussen bloot eigenaar en vruchtgebruiker wegens het ouder worden van de vruchtgebruiker dient naar onze mening niet als inkomen te worden aangemerkt.

6. *Het werkelijk rendement in de praktijk*

6.1. *Banktegoeden*

Direct rendement

De daadwerkelijk in een jaar ontvangen rente vormt het werkelijk rendement van dat jaar. Kosten zijn niet aftrekbaar, zoals kosten wegens het aanhouden van een bankrekening.

Indirect rendement

Alleen bij bankrekeningen in andere valuta dan de euro (zoals een rekening in Zwitserse franken of Amerikaanse dollars) geldt dat koersmutaties ook tot het werkelijk rendement behoren.

6.2. *Effecten*

Direct rendement

De daadwerkelijk in een jaar ontvangen dividenden en renten vormen het werkelijk rendement van dat jaar.

Kosten zijn niet aftrekbaar, zoals kosten wegens het aanhouden van een effectenrekening en provisiekosten wegens de dividend- of renteontvangsten.

Indirect rendement

De koersontwikkeling van de effectenportefeuille vormt onderdeel als indirect inkomen onderdeel van het werkelijk rendement.

Praktische tip

Hierbij hoeft niet per se op fondsniveau het inkomen te worden bekeken, dat kan ook op beleggingsportefeuilleniveau.

Stel Maria heeft op 1 januari 2023 een effectendepot met een waarde van € 100.000 en een bijbehorende beleggersrekening met een saldo van € 5.000. Op de beleggersrekening worden ontvangen dividenden en renten bijgeschreven en als een aankoop of verkoop van een fonds plaatsvindt, wordt dat gemuteerd via die beleggersrekening. Als Maria in privé geld overheeft en ze wil dat gaan beleggen, dan stort ze dat geld vanuit haar lopende bankrekening op de beleggersrekening, waarna met dat geld effecten worden gekocht.

Op 31 december is de waarde van het effectendepot gestegen naar € 140.000 maar de beleggersrekening gedaald naar € 4.000.

In het jaar 2023 heeft ze € 10.000 van haar privébetaalrekening overgeboekt naar de beleggersrekening. En in 2023 heeft ze een netto dividend na aftrek van ontvangen – dat is bijgeschreven op de beleggersrekening – ter grootte van € 4.230. Daarbij is wel € 750 dividendbelasting ingehouden en heeft de bank totaal € 20 provisie in mindering op de dividenduitkering gebracht. En de bank heeft € 250 per kwartaal aan vaste kosten in rekening gebracht voor het beheer van de effectenportefeuille.

Hoe luidt dan het werkelijk rendement van Maria:

– waarde effectendepot inclusief beleggersrekening 31-12-2023	€ 144.000
– waarde effectendepot inclusief beleggersrekening 01-01-2023	<u>€ 105.000</u>
	€ 39.000
– correcties:	
– ingehouden dividendbelasting	€ 750
– bancaire kosten (€ 250 x 4 + € 20)	<u>€ 1.020</u>
	€ 1.770
	€ 40.770
– af: stortingen -/- onttrekkingen	<u>€ 10.000</u>
– werkelijk rendement in box 3	<u>€ 30.770</u>

Welke van de aangehouden fondsen in waarde zijn gestegen of in waarde zijn gedaald, is niet belangrijk.

6.3. Crypto's

Direct rendement

Is bij crypto's geen sprake van.

Kosten voor het aanhouden van crypto's zijn niet aftrekbaar.

Indirect rendement

De koersontwikkeling van de crypto's vormt wel onderdeel van het werkelijk rendement.

6.4. Vorderingen

Direct rendement

De daadwerkelijk in een jaar ontvangen rente vormt het werkelijk rendement van dat jaar. Bij een onzakelijke rente, vooral bij gelieerde partijen zoals eigen ouders of kinderen of gelieerde vennootschappen, moet de rente worden verzakelijkt.

Kosten zijn niet aftrekbaar, zoals kosten voor het opstellen van een leningsovereenkomst of incassokosten.

Indirect rendement

De waardeontwikkeling van een vordering kan wel positief of negatief inkomen vormen. Het is niet duidelijk hoe de belastingdienst hier mee omgaat.

Volgens de financiële rekenkunde is het echter zo dat bij een vordering met een vaste rente bij een stijging van de actuele marktrente, de vordering in waarde daalt en omgekeerd. Een waardedaling van de vordering zou een negatief inkomen betekenen.

Kosten wegens het (zakelijk) moeten afwaarderen van vorderingen zijn aftrekbaar. Als een vordering niet langer inbaar en vorderbaar is, waardoor de vordering in waarde daalt, vormt bij de schuldeiser een negatief inkomen.

6.5. Schulden

Direct rendement

De daadwerkelijk in een jaar betaalde rente vormt onderdeel van het werkelijk rendement van dat jaar. Bij een onzakelijke rente, vooral bij gelieerde partijen zoals eigen ouders of kinderen of gelieerde vennootschappen, moet de rente worden verzakelijkt.

Kosten zijn niet aftrekbaar, zoals kosten voor het opstellen van een leningsovereenkomst.

Indirect rendement

De waardeontwikkeling van een schuld kan weer wel inkomen vormen. Het is ook niet duidelijk hoe de belastingdienst hier mee omgaat. Rekenkundig geldt echter weer dat bij een schuld met een vaste rente en een daling van de actuele marktrente, de schuld in waarde stijgt en omgekeerd. En een waardestijging van een schuld vormt dan negatief inkomen.

Als een schuld niet langer inbaar en vorderbaar is, waardoor de schuld in waarde daalt, vormt bij de schuldenaar een positief inkomen. In box 3 geldt niet zoiets als een kwijtscheldingswinstvrijstelling.

Praktische tip

Belastingsschulden vormen veelal geen box 3-vermogen. Erfbelasting is daar een uitzondering op. Belastingrente is daardoor ook niet aftrekbaar, tenzij het gaat om een aanslag erfbelasting.

6.6. Onroerende zaken

Direct rendement

De daadwerkelijk in een jaar betaalde huur vormt het werkelijk rendement van dat jaar.

Kosten (met uitzondering van financieringsrente) zijn niet aftrekbaar, zoals onderhoudskosten, OZB, verzekeringskosten, enzovoort.

Als het gaat om een tweede woning in eigen gebruik, vormt het eigen gebruik geen werkelijk rendement.

Indirect rendement

De waardeontwikkeling van de verhuurde zaken vormt wel inkomen. Dat geldt zowel voor verhuurde onroerende zaken als onroerende zaken die een belastingplichtige zelf gebruikt.

Bij woningen geldt daarbij de ontwikkeling van de WOZ-waarden (rekening houdend met de leegwaarderatio), bij andere onroerende zaken geldt de ontwikkeling van de waarde in het economische verkeer.

7. Vervolg

7.1. Algemeen

Binnenkort verschijnt de Wet tegenbewijsregeling box 3. Daarin geeft het kabinet nadere regels voor het berekenen van het werkelijk rendement. We zijn in afwachting van die wet.

Het is de verwachting dat In juni of juli 2025 belastingplichtigen de zogenoemde OWR-formulieren ontvangen, waarbij OWR staat voor Opgaaf Werkelijk Rendement. Aan de hand van die formulieren kan een belastingplichtige bij de Belastingdienst aangeven wat zijn werkelijk rendement is geweest, vooral over de jaren vanaf 2021. Als het werkelijk rendement lager is dan het forfaitair rendement, dan heeft dat de volgende gevolgen.

1. Als de aanslag nog niet definitief is opgelegd, wordt hij na terugontvangst van het OWR-formulier alsnog definitief opgelegd, hetzij volgens het forfaitair rendement, hetzij volgens het werkelijk rendement als dat uit het OWR-formulier lager blijkt te zijn.
2. Als de aanslag al wel definitief is opgelegd, ontvangt de belastingplichtige een teruggaafbeschikking als uit het OWR-formulier blijkt dat het werkelijk rendement lager is dan het forfaitair rendement waarbij het opleggen van de aangifte rekening mee is gehouden.

7.2. Webinar “Verwerking OWR-formulier”

Na het verschijnen van het OWR-formulier organiseert NOAB een verplichte PE-cursus over de verwerking daarvan. Tot die tijd wordt deze NOAB Praktijknotitie actueel gehouden en zal later als basis gelden voor het Webinar.

7.3. Bijlage: inventarisatieformulier

Deze NOAB Praktijknotitie bevat een bijlage dat u als adviseur kunt gebruiken voor het alvast in kaart brengen van de relevante gegevens om het werkelijk rendement te berekenen.

Maar pas op, het is een algemene tool. In individuele gevallen kunnen zich feiten en omstandigheden voordoen, die ook relevant zijn om op te nemen maar niet in de inventarisatielijst zijn opgenomen.

8. Ten slotte

Mocht u vragen hebben over de inhoud van deze NOAB praktijknotitie, dan kunt u als NOAB-lid in het kader van de NOAB-helpdesk contact opnemen met:



Praktijknotitie

NOAB Adviesgroep lid Marree & Van Uunen Belastingadviseurs
Tel. 013 – 577 34 81

Voorwaarden en disclaimer

Deze praktijknotities zijn specifiek bedoeld voor NOAB-kantoren. Het is niet toegestaan deze te delen met andere partijen. Daarnaast is de disclaimer van kracht die u kunt vinden op <https://noab.nl/disclaimer-privacy-en-cookieverklaring/>.

Bijlage: inventarisatielijst voor het berekenen werkelijk rendement box 3

1. Banktegoeden

- Ontvangen rente.
- I.g.v. rekeningen in andere valuta dan euro's: koerswinst.
- Kosten zijn niet relevant.

2. Effecten

- Ontvangen (bruto) dividenden en renten (zonder rekening te houden met provisiekosten)
- Koerswinsten (eventueel voor geheel van de effectenportefeuille), dat vergt beginwaarde en eindwaarde.
- Stortingen en onttrekkingen op de beleggersrekening.
- Ingehouden dividendbelasting.
- Groene spaartegoeden: saldi op 1 januari en 31 december en ontvangen inkomsten;
- Kosten zijn niet relevant, noch kosten ter zake van het aanhouden van een effectendepot, nog in rekening gebrachte provisiekosten.

3. Crypto's

- Koerswinsten, dat vergt beginwaarde en eindwaarde.
- Stortingen en onttrekkingen.
- Kosten zijn niet relevant.

4. Vorderingen

- Ontvangen rente.
- Let op zakelijk rente in geval van vordering op gelieerde partij (familie).
- Waardeontwikkeling van de vordering, bijv. wegens afwaarderingen of wijziging marktrente als sprake is van een vaste rente.
- Kosten zijn niet relevant.

5. Schulden

- Betaalde rente (m.u.v. belastingschulden, tenzij het gaat om erfbelasting).
- Let op zakelijk rente in geval van schuld jegens gelieerde partij (familie of eigen vennootschappen).
- Waardeontwikkeling van de schuld, bijv. wegens kwijtscheldingen of wijziging marktrente als sprake is van een vaste rente.
- Kosten zijn niet relevant.

6. **Onroerende zaken**

- Ontvangen kale huur.
- Waardeontwikkeling van de onroerende zaak:
 - i.g.v. woningen:
 - ontwikkeling WOZ-waarden (rekening houdend met leegwaarderatio);
 - i.g.v. aan- of verkoop: vervreemdingsmoment.
 - i.g.v. andere onroerende zaken: ontwikkeling waarde in het economische verkeer.
- Kosten zijn niet relevant.

7. **Andere vermogensbestanddelen**

- Direct rendement en indirect rendement, zoals bij:
 - kapitaalverzekeringen die tot het box 3-vermogen behoren;
 - verhuurde inboedel, caravans, campers, boten, e.d.;
 - beleggingskunst;
 - edelmetalen (w.o. goud en zilver) ter belegging aangehouden;
 - andere vermogensbestanddelen die behoren tot het box 3-vermogen.