

Bijlage 1 – Zo bereken je het werkelijke rendement volgens de tegenbewijsregeling box 3

Wil je gebruikmaken van de tegenbewijsregeling box 3? Dan moet je aantonen wat je werkelijke rendement is. De wet geeft duidelijke regels hoe je dat berekent. Hieronder leggen we die voor je uit – helder en stap voor stap.

Wat valt onder het werkelijke rendement?

- Je berekent het rendement over je hele vermogen in box 3, dus ook je bank- en spaartegoeden. Je heffingsvrije vermogen telt niet mee.
- Het gaat om alle vermogensbestanddelen die je in de loop van het jaar hebt gehad – dus niet alleen wat je op 1 januari of 31 december bezat.
- Je kijkt naar het **nominale rendement**: inflatie telt niet mee.
- Je telt alle voordelen mee: rente, dividend, huur én waardeveranderingen – zowel gerealiseerd als ongerealiseerd, positief én negatief.

Hoe bereken je waardeveranderingen?

- Voor bezittingen die het hele jaar in box 3 zaten, neem je het verschil tussen de waarde aan het begin en het einde van het jaar.
- Voor woningen gebruik je de WOZ-waarde van 1 januari en 31 december. Is de woning in de loop van het jaar gekocht of verkocht? Dan verdeel je de waardeverandering evenredig tussen koper en verkoper.
- Let op: een verschil tussen verkoopprijs en WOZ-waarde telt niet mee als rendement.

Wat mag je wel en niet aftrekken?

- Kosten mag je niet aftrekken – ook geen onderhouds- of investeringskosten.
- Uitzondering: de **werkelijke rente** op schulden in box 3 mag je wél aftrekken. De schuldendrempel (€ 3.800 in 2025) wordt buiten beschouwing gelaten.
- Waardeveranderingen door onderhoud tellen mee als rendement. Waardeveranderingen door verbetering of uitbreiding niet – die gelden als storting.
- Dit geldt ook voor investeringen in roerende zaken die je aanhoudt als belegging.

Bijzondere regels voor woningen

- Waardeveranderingen door investeringen tellen niet mee als rendement, tenzij de WOZ-waarde van het volgende jaar is vastgesteld op basis van artikel 18, lid 3, onderdeel b, WOZ.
- Je mag rekening houden met erfpacht en de leegwaarderatio.
- Tot en met 2025 telt het voordeel van eigen gebruik van een woning niet mee. Vanaf 2026 wél – dan geldt de economische huurwaarde.

Wat telt mee en wat niet?

- Je mag geen rendementen verrekenen over meerdere jaren. Elk jaar staat op zichzelf.
- Je gebruikt het **kasstelsel**: inkomsten tellen pas mee als ze zijn ontvangen, verrekend, beschikbaar gesteld, rentedragend geworden of vorderbaar en inbaar zijn.
- Voorbeeld: rente over 2024 die je pas in 2025 ontvangt, telt mee in 2025 (tenzij die rente in 2024 al rentedragend werd)

Hoe werkt de verdeling bij partners?

- Het rendement wordt verdeeld op basis van jullie aandeel in de gezamenlijke grondslag sparen en beleggen zoals in de aangifte indertijd aangegeven.

Groene beleggingen

- Het rendement op groene beleggingen is deels vrijgesteld. Je berekent dat pro rata op basis van de situatie op 1 januari.
 - Voorbeeld: heb je € 60.000 aan groene beleggingen en is de vrijstelling € 30.000? Dan is 50% van je rendement vrijgesteld.