

Prinsjesdag 2025 – Fiscale update vastgoed (Belastingplan 2026)

BLOG

17 augustus 2025 | door [Christiaan Oudemans](#)

Op 16 september 2025 (Prinsjesdag 2025) heeft het Ministerie van Financiën het Belastingplan 2026 bij de Tweede Kamer ingediend. Dit pakket bevat diverse voorstellen op het gebied van fiscale wetgeving. In dit overzicht zetten wij de belangrijkste wetsvoorstellen en wijzigingen uiteen die relevant zijn voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

Wij merken daarbij op dat de maatregelen uit het Belastingplan 2026 nog kunnen wijzigen tijdens de parlementaire behandeling. Aangezien het kabinet zich momenteel in demissionaire staat bevindt, is het waarschijnlijk dat er in de loop van het wetgevingsproces meer wijzigingen zullen plaatsvinden dan in voorgaande jaren, mede als gevolg van de komende verkiezingen voor de Tweede Kamer. Hierna treft u de tien belangrijkste punten uit het Belastingplan 2026.

1. Verlaging tarief overdrachtsbelasting voor beleggingswoningen

Met ingang van 1 januari 2026 wordt het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting bij de verkrijging van woningen door beleggers verlaagd van 10,4% naar 8%. Dit verlaagde tarief geldt specifiek voor de aankoop van woningen die niet als hoofdverblijf door de verkrijger zullen worden gebruikt, zoals huur- en beleggingswoningen. Voor particulieren die een woning aankopen om er zelf te gaan wonen, blijft het bestaande 2%-tarief van kracht.

Het nieuwe 8%-tarief is uitsluitend van toepassing op onroerende zaken die op het moment van overdracht “naar hun aard geschikt zijn voor bewoning”. Dit betekent dat panden die oorspronkelijk geen woonbestemming hebben (bijvoorbeeld kantoren of bedrijfsruimten) en pas ná de verkrijging worden verbouwd of getransformeerd tot woningen, niet in aanmerking komen voor het verlaagde tarief. Voor dergelijke niet-woningen blijft het algemene tarief van 10,4% gelden.

De overdrachtsbelasting wordt geheven op het moment dat de notariële leveringsakte wordt gepasseerd. Het tijdstip van deze rechtshandeling is doorslaggevend voor het toepasselijke tarief.

Voor vastgoedtransacties die rond de jaarwisseling gepland staan, kan de planning van de overdrachtsdatum dus een aanzienlijk fiscaal verschil maken.

2. BTW-herziening op vastgoeddiensten

De invoering van een btw-herzieningsperiode voor vastgoeddiensten was reeds aangekondigd in het Belastingplan 2025. Met ingang van 1 januari 2026 treedt deze maatregel daadwerkelijk in werking. Voor diensten met betrekking tot onroerend goed met een factuurwaarde van minimaal € 30.000 per dienst wordt een herzieningsperiode van vijf jaar geïntroduceerd.

Het gaat daarbij om diensten die duurzaam bijdragen aan het onroerend goed, zoals renovatie, uitbreiding, herstel, vervanging en onderhoud. Ook sloopwerkzaamheden die samenhangen met renovatie vallen hieronder. De herzieningsperiode geldt voor diensten die vanaf 1 januari 2026 in gebruik worden genomen. Dit betekent dat ondernemers gedurende vijf jaar na ingebruikname moeten beoordelen of de diensten nog in overeenstemming zijn met het oorspronkelijke btw-gebruik.

De maatregel is in het bijzonder gericht op het tegengaan van bepaalde btw-besparingsconstructies, met name de zogenoemde 'short-stay'-structuren. Daarbij werden woningen kort na een verbouwing tijdelijk btw-belast verhuurd (bijvoorbeeld aan expats of toeristen) om de btw op de verbouwingskosten volledig in aftrek te brengen, waarna werd overgegaan op btw-vrijgestelde verhuur. Door invoering van een herzieningsperiode van vijf jaar kan een dergelijke wijziging in gebruik alsnog leiden tot een terugbetaling van (een deel van) de eerder afgetrokken btw.

Hoewel de maatregel primair is ingevoerd om dit type constructies tegen te gaan, heeft zij in de praktijk veel bredere werking. Alle eigenaren en gebruikers van vastgoed die dergelijke diensten afnemen, worden geconfronteerd met extra administratieve verplichtingen. Het wordt noodzakelijk om voor iedere dienst boven de € 30.000 een herzieningsadministratie bij te houden en gedurende vijf jaar de feitelijke aanwending van het vastgoed te monitoren.

Deze wijziging leidt dus tot een aanzienlijke verzwaring van de administratieve lasten voor vastgoedondernemers en gebruikers, en vergt tijdige voorbereiding in de organisatie en de financiële administratie.

3. Afschaffing verlaagd btw-tarief verstrekken van logies

Tot en met 31 december 2025 geldt voor het verstrekken van logies (zoals hotelovernachtingen, vakantieparken, pensions, campings en bed & breakfasts) het verlaagde btw-tarief van 9%. Met

ingang van 1 januari 2026 wordt dit verlaagde tarief afgeschaft en wordt logies belast tegen het algemene btw-tarief van 21%.

Het kabinet motiveert deze maatregel met het oog op belastingopbrengsten en vereenvoudiging van het btw-stelsel. Door logies niet langer onder het verlaagde tarief te laten vallen, wordt bovendien een gelijk speelveld beoogd tussen verschillende vormen van vrijetijdsbesteding en consumptie die al tegen het hoge tarief worden belast.

Er is een overgangsregeling aangekondigd. Deze bepaalt dat reserveringen die in 2025 zijn gemaakt voor overnachtingen in 2026, eveneens onder het 21%-tarief vallen. Dat betekent dat ook vooruitbetalingen of boekingen die vóór 1 januari 2026 zijn voldaan, maar waarvan de feitelijke prestatie (het verblijf) in 2026 plaatsvindt, alsnog met het hoge tarief moeten worden belast. Alleen prestaties die daadwerkelijk vóór 1 januari 2026 plaatsvinden, vallen nog onder het 9%-tarief.

De gevolgen voor de sector zijn aanzienlijk. Voor consumenten betekent de maatregel een directe prijsstijging van logiesdiensten. Ondernemers in de gastvrijheidssector zullen moeten bepalen of zij deze btw-last volledig doorberekenen of (gedeeltelijk) voor eigen rekening nemen. Daarnaast vergt de wijziging aanpassing van reserverings- en boekingssystemen, algemene voorwaarden en prijslijsten. Ook moet zorgvuldig worden omgegaan met vooruitbetalingen, vouchers en reeds afgesloten contracten voor verblijfsdiensten die (gedeeltelijk) in 2026 plaatsvinden.

Voor ondernemers met een internationale klantenkring kan de tariefsverhoging tevens gevolgen hebben voor de internationale concurrentiepositie. Met name het toerisme kan worden beïnvloed door hogere prijzen ten opzichte van omringende landen waar lagere btw-tarieven voor logies blijven gelden.

4. Inkomstenbelasting: box 2 tarieven en lucratief belang

Met ingang van 1 januari 2026 treden wijzigingen in werking met betrekking tot box 2 en de heffing over lucratieve belangen. Hieronder de kernpunten, inclusief voorwaarden en uitzonderingen.

Nieuwe tarieven in box 2

Het tarief in box 2 wordt opgesplitst in twee schijven:

- 24,5% over het inkomen tot en met € 68.843;
- 31% over het meerdere.

Lucratieve belang – voorwaarden voor (zwaardere) belasting

Onder de voorgestelde regeling gelden lucratieve belangen die via een vennootschap worden aangehouden, en waarbij de belastingplichtige een aanmerkelijk belang heeft, als uitgangspunt voor toepassing van box 2.

Voor deze regeling geldt een doorstootverplichting: minimaal 95% van de voordelen uit het lucratieve belang moet in het jaar van genieten worden uitgekeerd aan de aandeelhouder (de belastingplichtige).

Multiplier en effectief tarief

Wanneer voldaan wordt aan deze voorwaarden, zal het uitgekeerde voordeel (dat onder de aanmerkelijkbelangvariant valt) worden vermenigvuldigd met een factor die het tariefverschil tussen het normale box-2 tarief (maximaal 31%) en het tarief van 36% (zoals beoogd voor deze specifieke categorie) betreft.

Hierdoor kan het effectieve belastingtarief over dat deel van het voordeel oplopen tot 36%, maar dit geldt niet automatisch voor alle voordelen uit lucratieve belangen – alleen voor die gedeelten die onder de hierboven genoemde voorwaarden vallen.

Anti-misbruik: verschuiving van box 3 naar box 2

De regeling beoogt ook te voorkomen dat belangen kort vóór realisatie worden verplaatst van box 3 naar box 2 om te profiteren van de lagere heffing of historische verkrijgingsprijzen.

In die gevallen geldt dat de verkrijgingsprijs in box 2 moet worden gesteld op de waarde in het economische verkeer op het moment van verschuiving, in plaats van op de historische verkrijgingsprijs.

Indien de waarde in het economische verkeer hoger is dan het opgeofferde bedrag, blijft het voordeel (of ten minste een deel ervan) in sommige situaties belast in box 1, zodat de ontwijkingsmogelijkheid wordt beperkt.

Voor wie deze wijzigingen gelden

Deze regeling is van toepassing op alle belastingplichtigen met middellijk gehouden lucratieve belangen, ongeacht de sector – niet alleen private-equity managers.

De bepalingen gelden in het bijzonder wanneer sprake is van vennootschapsstructuren met tussenhoudstervenootschappen waarin het belang voorheen in box 3 viel en dan wordt verplaatst naar box 2.

5. Inkomstenbelasting: box 3 wijziging fictief rendement overige bezittingen en verlaging heffingsvrij vermogen

Het kabinet beoogt per 2028 over te stappen op een nieuw box 3-stelsel op basis van werkelijk rendement. Tot dat moment blijft de tijdelijke wetgeving gelden, waarin voor spaargeld, overige bezittingen (o.a. tweede woningen, ander vastgoed, beleggingen) en schulden met fictieve rendementspercentages wordt gewerkt die zo goed mogelijk aansluiten bij de praktijk.

Per 1 januari 2026 wijzigen twee belangrijke parameters:

- Het forfaitaire rendement voor 'overige bezittingen' gaat omhoog naar 7,78%.
- Het heffingsvrij vermogen wordt verlaagd naar € 51.396 per persoon (partners: € 102.792).

Belastingplichtigen die menen dat hun werkelijk rendement lager is dan het op basis van de tijdelijke systematiek veronderstelde rendement, kunnen kiezen voor de Opgaaf Werkelijk Rendement (de zogenoemde tegenbewijsregeling). U mag steeds de voor u gunstigste methode toepassen: óf de tijdelijke forfaitaire regeling, óf de heffing op basis van het daadwerkelijk behaalde rendement.

Praktisch:

- Inventariseer per vermogenscategorie (spaargeld, overige bezittingen, schulden) de samenstelling en het feitelijk resultaat; bij keuze voor werkelijk rendement is een degelijke onderbouwing en administratie nodig (bijv. huurinkomsten, kosten, waardemutaties).
- Door de forfaitverhoging voor overige bezittingen en de verlaging van het heffingsvrij vermogen kan de box 3-druk voor vastgoed en beleggingen merkbaar toenemen; heroverweeg waar passend de financieringsmix, het moment van uitgaven/inkomsten en de portefeuillesamenstelling.
- De keuze tussen forfait en werkelijk rendement kan per jaar verschillen; evalueer jaarlijks welke optie het meest voordelig is.

6. Inkomstenbelasting: box 3 tegenbewijsregeling voordeel wegens eigen gebruik vastgoed

Met ingang van 1 januari 2026 geldt bij de berekening van het werkelijk rendement in box 3 dat belastingplichtigen ook rekening moeten houden met het voordeel van eigen gebruik van vastgoed. Dit betekent dat, wanneer een woning of ander onroerend goed in box 3 niet wordt verhuurd maar

door de eigenaar zelf wordt gebruikt, wordt aangenomen dat er een economisch voordeel wordt genoten, vergelijkbaar met het ontvangen van huur.

Dit fictieve voordeel wordt vastgesteld op 5,06% van de WOZ-waarde van het betreffende pand. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde economische huurwaarde, zoals bepaald in onafhankelijk onderzoek. Het gaat dus om een forfaitaire bijtelling die losstaat van feitelijke huurinkomsten.

Belangrijk is dat dit voordeel niet alleen geldt over de periode waarin het vastgoed daadwerkelijk door de eigenaar wordt bewoond of gebruikt, maar ook over de tijd dat het pand tot diens beschikking staat, zoals tijdens leegstand of tijdelijk niet-gebruik. Daarmee wordt voorkomen dat belastingplichtigen door het leeg laten staan van een woning of tweede woning aan de belastingheffing zouden ontsnappen.

Praktisch:

- Eigenaren van tweede woningen, recreatiewoningen en pied-à-terres in box 3 worden direct geraakt door deze maatregel.
- Houd rekening met een structurele belastingdrukverhoging, ook in perioden waarin het pand geen feitelijke huurinkomsten oplevert.
- Voor de toepassing van de tegenbewijsregeling werkelijk rendement moet dit voordeel eveneens worden meegenomen; het kan dus leiden tot een hoger belastbaar rendement dan voorheen werd aangenomen.

Deze maatregel sluit aan bij de gedachte dat het gebruik van eigen vastgoed een vorm van rendement uit vermogen vertegenwoordigt en voorkomt dat dergelijk voordeel buiten de heffing in box 3 zou blijven.

7. Inkomstenbelasting & Successiewet: actualisering leegwaardering

Met ingang van 2026 wordt de regeling rond de leegwaardering in zowel de Wet inkomstenbelasting 2001 als de Successiewet 1956 geactualiseerd en gecodificeerd.

Huidige systematiek

Voor de waardering van woningen die in box 3 vallen (niet de eigen woning) geldt in beginsel de WOZ-waarde, die is gebaseerd op de waarde in vrij opleverbare staat. Omdat een woning bij verhuur in waarde kan dalen, voorziet de wet in bepaalde situaties in toepassing van de leegwaardering.

Deze ratio verlaagt de WOZ-waarde op basis van de hoogte van de huurprijs en de mate van verhuurbedscherming van de huurder.

Codificatie jurisprudentie

De Hoge Raad heeft in arresten van 3 april 2015 en 23 september 2016 geoordeeld dat toepassing van de leegwaarderatio in strijd kan zijn met de bedoeling van de wet, indien dit leidt tot een waarde die 10% of meer hoger ligt dan de feitelijke marktwaarde van de verhuurde woning. In die gevallen moet worden uitgegaan van de marktwaarde op de WOZ-peildatum, en niet van de (te hoge) leegwaarderatio.

De wetgever neemt deze rechtspraak nu expliciet in de wet op, zodat duidelijkheid ontstaat en het bestaande beleid formeel wordt vastgelegd.

Uitsluiting onzakelijke verhuur

Een tweede wijziging is dat de leegwaarderatio niet meer van toepassing zal zijn bij onzakelijke verhuur tussen gelieerde partijen (bijvoorbeeld tussen familieleden of verbonden vennootschappen). In die gevallen moet de woning voortaan zonder toepassing van de leegwaarderatio worden gewaardeerd, dus op basis van de reguliere WOZ-waarde. Hiermee wordt voorkomen dat partijen die bewust een niet-marktconforme (te lage) huurprijs hanteren, toch kunnen profiteren van de waarderingskorting via de leegwaarderatio.

Praktische gevolgen

- Belastingplichtigen die woningen verhuren onder marktconforme voorwaarden, behouden in beginsel recht op toepassing van de leegwaarderatio, maar moeten rekening houden met de 10%-correctie indien de uitkomst te ver van de marktwaarde afwijkt.
- Structuren waarin woningen worden verhuurd tegen symbolische of onzakelijke huren aan gelieerde partijen (bijvoorbeeld kinderen of groepsmaatschappijen) verliezen het voordeel van de leegwaarderatio en zullen vanaf 2026 moeten rekenen met de volle WOZ-waarde.
- Voor de Successiewet betekent dit dat bij schenkingen en verervingen van verhuurde woningen eveneens strenger wordt gewaardeerd, waardoor de grondslag voor erf- en schenkbelasting kan toenemen.

Deze actualisatie leidt tot een meer realistische en consistente waardering van verhuurde woningen in box 3 en de Successiewet, en sluit beter aan bij de feitelijke economische waarde.

8. Vennootschapsbelasting: tijdelijk overgangsrecht fonds voor gemene rekening

Sinds 1 januari 2025 geldt in Nederland een nieuwe definitie van het fonds voor gemene rekening (FGR). Daarbij is als hoofdregel vastgelegd dat Nederlandse en buitenlandse samenwerkingsverbanden fiscaal transparant zijn, tenzij wordt voldaan aan vier cumulatieve criteria die maken dat een entiteit toch als niet-transparant FGR moet worden aangemerkt.

Knelpunten in de praktijk

Ondanks de verduidelijking in een besluit van december 2024 leidde de gewijzigde definitie in 2025 tot aanzienlijke onduidelijkheid en knelpunten. Met name bij (buitenlandse) commanditaire vennootschappen (CV's) en vergelijkbare limited partnerships ontstond in de praktijk de situatie dat structuren die tot en met 2024 fiscaal transparant waren, per 2025 onverwacht belastingplichtig zouden kunnen worden. Dit werd als onwenselijk ervaren, omdat het vaak om onbedoelde herkwalificaties ging.

Overgangsmaatregel 2025–2028

Om deze ongewenste effecten te mitigeren, is een overgangsmaatregel ingevoerd. Deze houdt in dat samenwerkingsverbanden die tot en met 2024 fiscaal transparant waren, ervoor kunnen kiezen om ook ná 1 januari 2025 tijdelijk niet als FGR te worden aangemerkt. Voorwaarde is dat alle participanten uiterlijk op 28 februari 2026 instemmen met behoud van de transparante status. De overgangsregeling loopt maximaal tot 1 januari 2028.

Voorwaarden en nadere invulling

- Indien het voornemen vóór 2025 niet kenbaar is gemaakt, kan de transparante status toch behouden blijven mits alle participanten vóór 28 februari 2026 expliciet voor transparantie kiezen.
- De overgangsregeling kan mogelijk eerder eindigen, namelijk als de wetgever de FGR-definitie opnieuw wijzigt. Nieuwe wetgeving wordt op zijn vroegst verwacht per 1 januari 2027.

Praktische implicaties

- Voor (buitenlandse) limited partnerships en CV's die vóór 2025 transparant waren, is het cruciaal om tijdig te beoordelen of en hoe zij onder de overgangsregeling kunnen blijven vallen.
- Documentatie en bewijs van instemming door alle participanten moet zorgvuldig worden vastgelegd, zodat bij een belastingcontrole de transparante status kan worden aangetoond.

- Investeerders en fondsstructuren doen er verstandig aan de lopende consultaties en mogelijke wetwijzigingen nauwlettend te volgen, omdat het overgangsrecht kan worden ingekort indien de definitie van het FGR opnieuw wordt aangepast.

Met deze overgangsregeling probeert de wetgever een brug te slaan tussen de oude praktijk en de toekomstige verduidelijking van de FGR-regels, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat onbedoelde belastingplicht ontstaat in de tussenliggende jaren.

9. Vennootschapsbelasting: samentelbepaling maximale investeringsbedrag energie-investeringsaftrek

De energie-investeringsaftrek (EIA) is een fiscale regeling die ondernemers stimuleert om te investeren in energiebesparende bedrijfsmiddelen en duurzame energie. De faciliteit biedt een eenmalige aftrek van 40% van het investeringsbedrag van in aanmerking komende activa, boven op de gebruikelijke afschrijvingen.

Tot nu toe gold per belastingplichtige een jaarlijks maximum van € 151 miljoen aan kwalificerende investeringen. In de praktijk bleek echter dat dit plafond in bepaalde situaties kon worden overschreden, bijvoorbeeld wanneer een belastingplichtige zowel investeringen in de eigen onderneming deed als deel uitmaakte van een samenwerkingsverband (zoals een VOF, maatschap of CV). Omdat de wet geen expliciete samentelbepaling bevatte, kon het maximum afzonderlijk voor de verschillende investeringsstromen worden toegepast.

Met ingang van 1 januari 2026 wordt dit gat in de wetgeving gedicht door de invoering van een samentelbepaling. Dit houdt in dat bij de toepassing van de EIA voortaan alle investeringen per belastingplichtige moeten worden samengenomen – ongeacht of deze zijn gedaan in de eigen onderneming of via een samenwerkingsverband. Het totale bedrag dat in aanmerking komt voor de EIA kan daardoor nooit hoger zijn dan € 151 miljoen per belastingplichtige per jaar.

10. Belangrijke wijzigingen in de bedrijfsopvolgingsregeling

De bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) in de Successiewet biedt onder voorwaarden een vrijstelling van schenk- en erfbelasting bij de overdracht van ondernemingsvermogen in het kader van een

bedrijfsopvolging. In het Belastingplan 2025 zijn reeds belangrijke wijzigingen aangekondigd, die met ingang van 1 januari 2026 verder worden aangescherpt en verduidelijkt.

Terbeschikkingstelling van vastgoed aan de eigen vennootschap

Wanneer een erflater of schenker een pand ter beschikking stelt aan zijn eigen vennootschap, wordt dit pand sinds 2025 aangemerkt als ondernemingsvermogen voor de BOR. Hierdoor kan bij een overdracht van zowel de aandelen als het pand de BOR op beide onderdelen worden toegepast.

Tot en met 2025 wordt een eventuele schuld die samenhangt met het pand echter buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de vrijstelling. Dit leidt in de praktijk vaak tot een relatief hoge vrijstelling, omdat de volledige waarde van het pand onder de BOR valt, zonder aftrek van schulden. Vanaf 1 januari 2026 verandert dit: de BOR is dan alleen van toepassing op de netto waarde van het pand (waarde minus schuld). Daarmee wordt de regeling meer in lijn gebracht met de feitelijke vermogenspositie.

Versoepelingen en verduidelijkingen

Naast deze aanscherping worden per 2026 enkele versoepelingen doorgevoerd die de BOR beter uitvoerbaar moeten maken:

- **Bezitseis en voortzettingseis:**
 - Een herstructurering (zoals fusie of splitsing) leidt niet meer tot een nieuwe bezitstermijn, zolang de economische gerechtigdheid van de aandeelhouder in de onderneming niet wijzigt.
 - De voortzettingseis wordt versoepeld: bepaalde gebeurtenissen leiden niet langer automatisch tot het vervallen van de BOR.
 - Reeds sinds 1 januari 2025 is de voortzettingstermijn bovendien verkort van vijf naar drie jaar.
- **Reguliere aandelenbelangen:**
 - De BOR en de daarmee samenhangende doorschuifregeling (DSR) gelden uitsluitend nog voor gewone aandelen die een belang vertegenwoordigen van minimaal 5% in de vennootschap.
 - Preferente aandelen vallen in beginsel buiten de BOR, behalve wanneer deze zijn uitgegeven bij een gefaseerde bedrijfsopvolging en zijn omgezet vanuit gewone aandelen met een oorspronkelijk belang van minimaal 5%.

Mocht u naar aanleiding van het Belastingplan 2026 vragen of opmerkingen hebben, of ondersteuning wensen bij het beoordelen van de toepassing van de nieuwe regels op uw specifieke situatie, dan kunt u contact opnemen met uw vaste adviseur bij NewGround Law of met **Christiaan Oudemans**, Partner Tax.

Dit artikel is ook beschikbaar in [het Engels](#).