

**From:** 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>  
**Date:** Monday, March 30, 2026, 2:42 PM  
**To:** postbus@eerstekamer.nl  
**Subject:** Verwachte gedrags- en markteffecten Wet werkelijk rendement box 3

---

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e@gmail.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

## Aan de leden van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Betreft: Verwachte gedrags- en markteffecten Wet werkelijk rendement box 3

Geachte leden van de Eerste Kamer,

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de behandeling van de Wet werkelijk rendement box 3, welke op 12 februari 2026 door de Tweede Kamer is aangenomen en momenteel ter beoordeling voorligt in uw Kamer.

Graag wil ik u, vanuit de praktijk, wijzen op een aantal relevante gedrags- en markteffecten die naar mijn mening van belang zijn bij de beoordeling van deze wet. Deze brief is niet bedoeld als bezwaar, maar als aanvulling op de verwachte effecten van invoering.

### 1. Belastingopbrengst en gedragsreacties

De uiteindelijke belastingopbrengst van box 3 is in sterke mate afhankelijk van de omvang van de belastinggrondslag. Fiscale wijzigingen leiden in de praktijk vaak tot gedragsaanpassingen bij belastingplichtigen.

Bij een structureel hogere belastingdruk op vermogen in box 3 ligt het voor de hand dat:

- Vermogen verschuift naar box 2 (via BV-structuren)
- Vermogen wordt omgezet in eigen gebruik (box 1)
- Vermogen (deels) wordt verplaatst naar het buitenland
- Investerings worden verminderd of uitgesteld

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft in eerdere analyses benadrukt dat belastinggrondslagen gevoelig zijn voor gedragseffecten. Dit impliceert dat de uiteindelijke opbrengst kan afwijken van ramingen die uitgaan van een stabiele grondslag.

### 2. Effect op de vastgoedmarkt (praktijksignaal)

Een aanzienlijk deel van het box 3-vermogen bestaat uit particulier vastgoed, vaak opgebouwd als langetermijnvoorziening of pensioen.

In de praktijk is zichtbaar dat toenemende fiscale en regulerende druk leidt tot heroverweging van deze investeringen. Dit kan resulteren in:

- Verkoop van verhuurde woningen (uitponden)
- Afname van het aantal particuliere verhuurders
- Vermindering van het aanbod in de vrije huursector

Bij een handmatige zoekopdracht op Funda.nl (maart 2026) kwamen circa 39 huurwoningen in Den Haag naar voren binnen de bandbreedte €500 tot €1.500 per maand – een uitzonderlijk laag aantal voor een stad van deze omvang.

Tegelijkertijd blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen hoog. Een verdere afname van het aanbod kan leiden tot:

- Stijgende huurprijzen in de vrije sector
- Toenemende druk op sociale huur
- Beperkte doorstroming op de woningmarkt

Cijfers van het CBS bevestigen dat de private huursector recent is gekrompen, mede doordat particuliere huurwoningen worden verkocht aan eigenaar-bewoners.

### **3. Effect op vermogensopbouw middenklasse**

Naast vastgoed raakt deze ontwikkeling ook particulieren die vermogen opbouwen via beleggingen in box 3, vaak met het oog op financiële zekerheid op lange termijn.

Voor deze groep geldt dat:

- Rendementen onzeker zijn, terwijl belastingdruk toeneemt
- Het risico-rendementsprofiel verslechtert
- De prikkel om te investeren afneemt

Instellingen zoals De Nederlandsche Bank (DNB) en het CPB benadrukken het belang van particuliere vermogensopbouw voor financiële stabiliteit. Een afname van deze prikkel kan ertoe leiden dat juist de middenklasse wordt afgeremd in het opbouwen van vermogen.

### **4. Verschillen tussen inkomensgroepen**

Daarnaast is het relevant dat verschillende inkomensgroepen verschillend kunnen reageren op fiscale wijzigingen.

Huishoudens met grotere vermogens hebben doorgaans meer mogelijkheden om hun vermogen fiscaal of geografisch te herstructureren. Hierdoor bestaat het risico dat kapitaal en investeringsactiviteiten zich (deels) verplaatsen buiten Nederland.

Tegelijkertijd betreft dit vaak ook de groep die substantieel bijdraagt aan de Nederlandse economie, onder meer via ondernemerschap, investeringen en belastinginkomsten zoals btw en accijnzen. Internationale analyses, onder andere van de OESO, laten zien dat fiscale prikkels invloed hebben op investerings- en vestigingskeuzes.

### **5. Historische precedentwerking**

Eerdere beleidsmaatregelen hebben laten zien dat marktgedrag sterk reageert op fiscale en regulerende wijzigingen.

Zo is de afgelopen jaren zichtbaar dat:

- De private huursector is gekrompen (CBS)
- Investeerders in toenemende mate woningen verkopen (Kadaster)

Deze ontwikkelingen illustreren dat gedragsreacties zich daadwerkelijk voordoen en invloed hebben op de markt.

### **6. Onbedoelde macro-economische effecten**

Naast de woningmarkt kunnen ook bredere effecten optreden:

- Vermindering van particuliere investeringen

- Verschuiving van vermogen naar andere fiscale structuren
- Mogelijke verplaatsing van kapitaal naar het buitenland
- Lagere liquiditeit in Nederlandse markten

Deze effecten kunnen op termijn invloed hebben op economische groei en belastingopbrengsten in bredere zin.

## 7. Overweging

Het doel van een rechtvaardiger belastingstelsel is begrijpelijk en legitiem. Tegelijkertijd is het van belang dat bij de invoering van deze wet rekening wordt gehouden met gedragsreacties en marktdynamiek.

Het meenemen van deze effecten draagt bij aan een realistischer beeld van zowel de opbrengsten als de bredere impact van de wet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

## Bronnen

- Tweede Kamer / Rijksoverheid – Wet werkelijk rendement box 3 (aangenomen 12 februari 2026)
- Centraal Planbureau (CPB) – gedragseffecten belastinggrondslagen
- CBS – krimp private huursector (2024)
- Kadaster – verkoopcijfers investeerders woningmarkt
- De Nederlandsche Bank (DNB) – belang vermogensopbouw huishoudens
- OESO (OECD) – belastingdruk en investeringsgedrag
- Funda.nl – huurwoningaanbod Den Haag (eigen waarneming, maart 2026)