Docnr3

From: 5.1.2.e <5.1.2.e @outlook.com>
Date: Thursday, October 1, 2026, 3:14 PM
To: "postbus@eerstekamer.nl" <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: T.a.v. commissie FIN – aanvulling op brief inzake Box 3 (36.748) en verhuurde vakantiewoning

---

Attachments:
Brief_Box3_Swaelvlei_Eerste_Kamer_DEFINITIEF.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @outlook.com. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte leden van de commissie voor Financiën,

Eerder vandaag heb ik u een brief gestuurd over onze praktijkervaring met vakantiehuis Swaelvlei in Aalten in relatie tot wetsvoorstel 36.748.

Graag wil ik één formulering uit die brief verduidelijken. Daarin staat dat wij begrijpen en accepteren dat belasting wordt geheven over het rendement dat wij daadwerkelijk met de verhuur behalen. Met die formulering hebben wij niet bedoeld een standpunt in te nemen over de wijze waarop of de mate waarin het werkelijke rendement in box 3 uiteindelijk zou moeten worden belast.

Ons punt betreft specifiek de voorgestelde vastgoedbijtelling voor eigen gebruik. Wij vinden het niet redelijk wanneer een fictief privévoordeel wordt toegerekend over dagen waarop aantoonbaar geen sprake is van privégebruik of privéwoongenot.

Wanneer Swaelvlei niet verhuurd is, gebruiken wij de woning niet zelf als vakantiewoning. De woning blijft beschikbaar voor verhuur en niet-verhuurde dagen zijn daarnaast nodig voor onder andere schoonmaak, onderhoud en reparaties.

Voor de volledigheid voeg ik daarom onze definitieve brief bij, waarin onze positie nauwkeuriger is verwoord. Ik verzoek u vriendelijk deze versie bij onze eerdere correspondentie te betrekken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Vakantiehuis Swaelvlei

Aalten

Aan de leden van de commissie voor Financien van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Betreft: Wet werkelijk rendement box 3 (36.748) - positie van actief verhuurde vakantiewoningen

Geachte leden van de commissie voor Financien,

Graag vraag ik uw aandacht voor de gevolgen van de voorgenomen Wet werkelijk rendement box 3 voor particuliere eigenaren die hun vakantiewoning daadwerkelijk en actief verhuren.

Mijn vrouw en ik hebben jarenlang hard gewerkt en hebben daarvan onder andere vakantiehuis Swaelvlei in Aalten kunnen opbouwen. Wij verhuren deze woning actief aan vakantiegangers en willen het aantal verhuurde nachten de komende jaren verder verhogen.

Die verhuur is voor ons bepaald geen passieve bezigheid. Wij doen vrijwel alles zelf: het contact met gasten, boekingen en administratie, schoonmaak, bed- en keukenlinnen, inkopen, onderhoud van de woning, tuin en het terrein, het oplossen van storingen en het steeds opnieuw gereedmaken van de accommodatie voor nieuwe gasten.

Wanneer Swaelvlei niet verhuurd is, gebruiken wij de woning niet zelf als tweede woning of vakantiewoning. De woning blijft beschikbaar voor verhuur. Een boeking kan op korte termijn binnenkomen, waardoor de accommodatie soms binnen enkele dagen weer volledig gereed moet zijn. Niet-verhuurde dagen zijn bovendien regelmatig nodig voor schoonmaak, onderhoud, reparaties en andere werkzaamheden die met de verhuur samenhangen.

Onze zorg betreft daarom in het bijzonder de voorgestelde vastgoedbijtelling voor eigen gebruik. Los van de vraag hoe het daadwerkelijke rendement uiteindelijk wordt belast, vinden wij het niet redelijk wanneer een fictief privevoordeel wordt toegerekend over dagen waarop aantoonbaar geen sprake is van privegebruik of privewoongenot.

Een niet-verhuurde dag is in onze situatie immers niet automatisch een dag eigen gebruik. Als de woning aantoonbaar beschikbaar wordt gehouden voor verhuur, of wanneer wij er werkzaamheden verrichten om de verhuur mogelijk te maken, ontvangen wij op die dag geen privevoordeel doordat wij er zelf recreeren.

Juist bij een belastingstelsel dat het werkelijke rendement als uitgangspunt heeft, vinden wij het belangrijk dat ook deze feitelijke situatie wordt meegewogen. Een forfaitaire benadering mag er naar onze mening niet toe leiden dat een voordeel wordt belast dat in werkelijkheid niet is genoten.

Wij vragen daarom om een duidelijke en uitvoerbare regeling waarin onderscheid wordt gemaakt tussen daadwerkelijk privegebruik door de eigenaar, aantoonbare beschikbaarheid voor commerciele verhuur en dagen die noodzakelijk zijn voor schoonmaak, onderhoud, reparaties en voorbereiding op nieuwe gasten.

Een praktische mogelijkheid zou zijn om tegenbewijs toe te staan. Een eigenaar die met een verhuurkalender, boekingsadministratie en andere controleerbare gegevens kan aantonen dat de woning voor verhuur beschikbaar was en niet prive werd gebruikt, zou over die periode niet met een fictief voordeel wegens eigen gebruik moeten worden geconfronteerd.

Voor particuliere verhuurders kan de voorgestelde vastgoedbijtelling financieel aanzienlijk zijn. Daar staat bovendien tegenover dat veel eigenaren, zoals wij, zelf veel tijd en arbeid investeren in het exploiteren, onderhouden en beschikbaar houden van hun vakantiewoning.

Wij hopen daarom dat u onze praktijkervaring wilt betrekken bij de verdere behandeling van wetsvoorstel 36.748 en bij de uitwerking van de regels voor vakantiewoningen.

Wij vragen niet om een oordeel over onze persoonlijke fiscale positie, maar om een regeling die onderscheid maakt tussen werkelijk privegebruik en aantoonbare verhuuractiviteit. Dat lijkt ons juist bij een stelsel dat beoogt aan te sluiten bij de werkelijkheid een belangrijk uitgangspunt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Swaelvlei
Aalten