



Software-ontwikkelaars IH

**Informatievoorziening**

IBS/IH

**Contactpersoon**

C.W. Swart

**Datum**

30 maart 2026

# memo

Box 3, werkelijk rendement, waardering onroerende zaak buiten Nederland

Datum

30 maart 2026

Aanleiding: wegens gewijzigd standpunt over werkelijk rendement en de berekening rendementswaarde van onroerende zaak buiten Nederland gelegen.

Hierna volgt een uiteenzetting welke waarde toegepast kan worden, indien sprake is van een onroerende zaak buiten Nederland. Daarbij dient net als bij een onroerende zaak in Nederland onderscheid gemaakt te worden of het een woning of geen woning is.

Het betreft een toelichting op de betreffende rubrieken. De rekenmethodiek van de rendementsberekening wijzigt niet. Het effect van de wijziging is gelegen in de bronelementen.

## 1. Hoe moet een woning buiten Nederland gewaardeerd worden?

Een woning buiten Nederland moet op dezelfde wijze gewaardeerd worden als een woning in Nederland. Dit betekent dat de waarde in vrij opleverbare staat moet worden bepaald op dezelfde peildata als bij de WOZ-waarde voor Nederlandse woningen. Dit is 1 januari van het jaar vóór het belastingjaar voor de beginwaarde en 1 januari van het belastingjaar voor de eindwaarde. Bij een aan- of verkoop gedurende het jaar, wordt deze waardemutatie net als bij binnenlandse woning tijdsevenredig toegepast. Ook geldt dit voor de waarde per immigratiedatum.

De leegwaarderatio geldt ook voor de woning buiten Nederland, als daar sprake is van een vergelijkbare regeling met huurbescherming.

**2. Op welke wijze wordt met een investering in een buiten Nederland gelegen woning, die in het belastingjaar wordt gedaan bij rekening gehouden?**

Bij een investering in de onroerende zaak in het belastingjaar, dient voor de eindwaarde, net als bij Nederlandse woningen, uitgegaan te worden van de toestand en waarde van de woning op 1 januari van het jaar na het belastingjaar. Dus inclusief de uitbreiding of verbetering van de woning. Als belastingplichtige hiermee bij de waardering rekening heeft gehouden, wordt de investeringsuitgave niet in aanmerking genomen voor zover het in de eindwaarde tot uitdrukking is gekomen.

**Voorbeeld**

Waarde woning per 1-jan-vorig jaar	420.000
Waarde woning per 1-jan-dit jaar	450.000
Investerings	120.000
Waarde woning per 1-jan-volgend jaar	520.000
Waardestijging wegens investering	45.000

BMG id	Elementnaam	Standaard	Investering	Investering na aankoop
-	Datum aankoop	-	-	12-8-2025
1757468	waarde onroerende zaak BTL 1 januari	420.000	420.000	-
1777278	waarde onroerende zaak BTL immigratiedatum	-	-	-
1777541	waarde onroerende zaak BTL aankoopdatum	-	-	453.603
1777542	waarde onroerende zaak BTL verkoopdatum	-	-	-
1777279	waarde onroerende zaak BTL einddatum	450.000	520.000	520.000
1779129	investerings onroerende zaak BTL	-	120.000	120.000
1779130	waardestijging wegens investeringen onroerende zaak BTL	-	45.000	45.000
1778756	totaal waardemutaties onroerende zaken BTL	30.000	55.000	21.397

Berekening waarde per aankoopdatum:

(Waarde woning per 1-jan-volgend jaar - Waardestijging wegens investering - Waarde woning per 1-jan-vorig jaar) \* aankoopdatum woning periode / aantal dagen in het jaar + Waarde woning per 1-jan-vorig jaar

$$(520.000 - 45.000 - 420.000) * 223 / 365 + 420.000 = 453.603$$

De volgende twee punten betreffen de huidige situatie. Daarin is geen sprake van een veranderde aanpak/inrichting of berekening.

**3. Hoe moet een niet-woning buiten Nederland gewaardeerd worden?**

Een niet-woning buiten Nederland moet op dezelfde wijze gewaardeerd worden als een niet-woning in Nederland. Dus op basis van de waarde in het economische verkeer. De waardemutatie is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer op 31 december van het belastingjaar en de waarde in het economische verkeer van 1 januari van het belastingjaar.

**Informatievoorziening**  
IBS/IH

**Datum**  
30 maart 2026

**4. Op welke wijze wordt met een investering in een buiten Nederland gelegen niet-woning, die in het belastingjaar wordt gedaan bij rekening gehouden?**

Als belastingplichtige in het belastingjaar een investering heeft gedaan, mogen de kosten daarvoor onder voorwaarden in mindering brengen op de waarde in het economische verkeer op het eindtijdstip. Dit mag alleen voor zover de investering in die waarde in het economische verkeer tot uitdrukking komt.

De investeringen worden opgenomen in de volgende elementen

1779129	investeringen onroerende zaak BTL
1779130	waardestijging wegens investeringen onroerende zaak BTL

De eindwaarde blijft onveranderd de waarde economisch verkeer (waarin dan de waardestijging wegens investering in op is genomen). In de berekening van het rendement wordt met de investeringen rekening gehouden, door deze in mindering te brengen, voor zover deze hebben geleid tot een waardevermeerdering.