

Vakantiewoningen staan massaal te koop: met dank aan box 3 en dure lokale regels

Posted on 15 augustus 2026 by Harald Hameleers

Vakantiewoningen worden massaal te koop gezet. De grootste stijging is te zien in de provincie Zeeland, waar meer dan zevenhonderd recreatiewoningen te koop staan – van een stacaravan van 34.000 euro tot een villa van bijna twee miljoen. Voor eigen gebruik, maar ook om te verhuren.

Belangrijkste reden: de hogere belasting op een tweede woning. Volgens makelaars zijn huizen een melkkoe geworden voor overheden.

De belastingregels voor een tweede woning gaan in de toekomst veranderen, maar het is nog niet duidelijk hoe ze er precies uit gaan zien. ‘Mensen weten daardoor niet waar ze aan toe zijn’, zegt men in de makelaarsbranche.

Dormio is een van de grotere spelers als het gaat om het beheren en verhuren van resorts en hotels op toeristische toplocaties. In het Maastrichtse recreatiegebied Dousberg gaat het om vakantiehuizen en het Dormio Hotel. In dat hotel zat sinds

2018 sterrenrestaurant Rantrée dat onlangs failliet ging. Anonieme bronnen in de Maastrichtse gemeenteraad wijten dat faillissement onder meer aan de teruglopende markt voor vakantiehuizen. Dormio wil via haar woordvoerder niet reageren.

Fiscale pretbox

Toen het huidige belastingstelsel met box 1, 2 en 3 werd geïntroduceerd, werd box 3 (waar tweede woningen onder vallen) nog 'de pretbox' genoemd. 'Maar heel langzaam is er met de kaasschaafmethode overheen gegaan en is er heel weinig meer van overgebleven,' zegt een huiseigenaar. En dan is er nóg een reden dat de huisjes niet genoeg opbrengen: er is heel veel aanbod.

Ook in Zeeland is dat het geval. Tegelijkertijd neemt het aantal toeristen dat in Zeeland vakantie viert al jaren langzaam af. Wat daarbij niet helpt: de verhoging van de btw op overnachtingen in een gehuurde vakantiewoning naar 21 procent, waar die voorheen 9 procent was. Ook stijgt de toeristenbelasting op veel plekken flink.

Bovendien ging de vermogensbelasting omhoog , werd de btw op eventuele huuropbrengsten ruim verdubbeld en kwam er een verbod om de woning meer dan 28 dagen per jaar te verhuren, uitgevaardigd door sommige gemeenten.

Hierdoor draait de overheid de recreatiesector de nek om terwijl ze die sector ook nodig heeft. Minder vakantiewoningen en minder verhuur betekent immers ook minder werk voor de lokale loodgieter, de tuinman en de restauranthouder.

Voor veel eigenaren is de vermogensbelasting een *hot item*. Die belasting op hun eigendom is in vijf jaar ongeveer verviervoudigd. Dat komt niet alleen door de waardestijging van hun bezit, maar onder meer ook door de sterk gestegen box 3-heffing.

De Belastingdienst berekent die met een fictief rentepercentage van (in 2015) 5,88 procent. Daarover betalen eigenaren 36 procent belasting. Voor iemand met een vakantiehuis van 250.000 euro komt dit neer op zo'n 5400 euro. Als de woningwaarde in werkelijkheid minder dan 5,88 procent omhoogging, moet de eigenaar dit bewijzen bij de Belastingdienst, die dan dit 'werkelijke' percentage hanteert.

Een vakantiehuis is sowieso een dure hobby. In veel gemeenten moet ook onroerendezaakbelasting betaald worden, en eventueel forensenbelasting. Plus de gewone kosten van onderhoud, verzekering, afvalstoffenheffing, watergebruik en een eventuele vergoeding voor beheer van het vakantiepark. Zo lopen de totale vaste kosten voor een gemiddeld vakantiehuis op naar zo'n 12.000 euro per jaar. Dat bedrag is voor de vele duurdere huizen een veelvoud.

Toegenomen financiële druk

In de coronatijd werd er gevochten om een extra stekje in eigen land. Toen sloegen ook velen toe, in de hoop op een flink rendement uit verhuur. Inmiddels staan op huizensite Funda bijna 5500 vakantiewoningen te koop, weet Anneke Haak-Bronsema, specialist recreatiewoningen van de vakgroep NVM Wonen. 'De stijging zie je met name in de hogere prijsklassen. Dat heeft alles te maken met de toegenomen financiële druk op de eigenaren.'

Juist mensen met een vakantiewoning die al generaties in de familie is, verkeren in onzekerheid. De waarde van de woning is natuurlijk behoorlijk opgelopen, maar dat geldt ook voor de vermogensbelasting. Volgens Zeeuwse makelaars wordt daarom steeds vaker gekozen voor een omweg, bijvoorbeeld door het huis onder te brengen in een besloten vennootschap. Dat heeft voordelen, maar ook nadelen. Een vakantiehuis in een bv moet worden verhuurd en dat beperkt het eigen gebruik. En je krijgt vreemden in je huis, plus extra kosten voor onderhoud, service en verzekeringen.

Wie zijn vakantiehuis toch nog kan betalen, moet nog zien wat de definitieve belasting op vermogen wordt; daarover moet het Tweede Kamer het nog eens worden. Gaan eigenaars in 2028 wellicht alleen vermogensbelasting betalen over daadwerkelijk gerealiseerde winst, zoals bij de verkoop van het tweede huis? Of toch ook jaarlijks over de 'papieren' stijging van de WOZ-waarde?

In het wetsvoorstel dat nu wordt besproken, is gekozen voor belasting op de daadwerkelijke vermogensgroei, bijvoorbeeld op de winst uit verkoop van een aandelenpakket. Recreatiewoningen zouden dan vallen onder een speciale mengvorm. Voor een niet-verhuurde vakantiewoning van 250.000 euro zou dat leiden tot zo'n 1200 euro belasting per jaar. Wordt de recreatiewoning later met overwaarde (berekend vanaf de WOZ-waarde op 1 januari aanstaande) verkocht, dan zou er ook belasting moeten worden betaald over die 'echte' vermogenswinst.

In een tijd van grote woningnood is het vreemd dat de overheid eigenaren verbiedt om voor een langere periode of permanent in een vakantiewoning te verblijven. Limburgse makelaars pleiten er daarom voor om oudere kopers van vakantiewoningen toe te staan om er permanent te verblijven. Veel ouderen willen kleiner gaan wonen in een gebied dat hen aanstaat en kunnen daardoor hun grotere (eerste) woning op de markt brengen voor gezinnen.

Burgertje pesten

Het huidige overheidsbeleid komt neer op het pesten van belastingbetalende burgers. Juist Nederlandse eigenaren van vakantiewoningen investeren in eigen land en betalen zowel lasten voor hun hoofdverblijfplaats als voor hun vakantiewoning. Als ze vuilnis afgeven, betalen ze net zoveel als de lokale dorpsbewoners, hoewel ze er maar een klein deel van het jaar zijn, want permanente bewoning door de eigenaren is niet toegestaan. Deze mensen boeken bovendien geen vliegvakanties en ontzien zo ook het klimaat en de natuur. Er is kortom geen enkele reden om ze fiscaal extra zwaar te straffen.

Wynia's Week *verschijnt 156 keer per jaar en wordt* ***volledig mogelijk gemaakt*** *door de donateurs. Doet u mee?* ***Doneren kan zo****.* ***Hartelijk dank!***