

Woningcorporaties dreigen hun vrijstelling van vennootschapsbelasting te verliezen. Dit voornemen om de subjectieve vrijstelling van corporaties in de vennootschapsbelasting en de faciliteit in de overdrachtsbelasting op te heffen, zijn bedoeld om een zogenoemd gelijk speelveld te creëren voor corporaties en marktpartijen. Maar dat probleem is er helemaal niet, althans nauwelijks. Sterker, het zou slechts een achterstand betekenen van de woningcorporaties ten opzichte van reguliere marktpartijen! Bovendien leiden de wetsvoorstellen tot aanzienlijke fiscale obstakels bij herstructurering en bevordering van het eigen woningbezit. Het enige doel, dat uiteindelijk met de voorstellen gediend lijkt te zijn, is 's lands schatkist. Want niet de huurders van sociale woningen, niet de achterstandswijken maar Vadertje Staat zal profiteren van de 'vermeende' rijkdom van de corporaties!

**Een ondoordacht en zinloos plan**

**Vennootschapsbelasting voor c**

**B**elangrijkste (formele) motief voor de opheffing van de vrijstelling van vennootschapsbelasting is 'het creëren van een gelijk speelveld'. Dat argument is 'onzin'.

Vooral omdat het uitgaat van de veronderstelling dat corporaties met hun fiscale vrijstelling concurreren met reguliere marktpartijen. De overgrote meerderheid van de activiteiten van corporaties zijn taken die de commerciële marktpartijen laten liggen. Welke commerciële ondernemer is bijvoorbeeld bereid om onrendabel te investeren; en welke commerciële partij verhuurt woningen onder de kostprijs? Corporaties concurreren dus slechts op heel beperkte schaal met marktpartijen; bijvoorbeeld bij projectontwikkeling. In die situatie worden ze echter door VROM verplicht deze activiteit in de 'belaste' sfeer te brengen.

Onze conclusie is dan ook dat een gelijk speelveld niet aan de orde is, omdat corporaties en marktpartijen niet/nauwelijks op hetzelfde speelveld optreden; en als ze al op hetzelfde speelveld actief zijn, gebeurt dat ook nu reeds onder gelijke fiscale condities. Vanuit de gedachte van 'gelijk speelveld' is opheffing van de fiscale faciliteiten van corporaties dus onzin.

### Ongelijk speelveld voor corporaties

Opheffing van de vrijstelling van corporaties plaatst hen zelfs in een ongelijke positie. Aan de hand van enkele voorbeelden wordt dit toegelicht.

Eén van de belangrijkste 'concurrenten' van corporaties in de woningmarkt – de pensioenfondsen – zijn en

blijven wél buiten de vennootschapsbelasting. Hoezo ..... gelijk speelveld?

Corporaties zijn ingevolge hun toelating verplicht een stichting/vereniging te zijn. Door deze verplichte rechtsvorm is een fiscale eenheid met een dochter BV per definitie onmogelijk – en daarmee de mogelijkheid van interne verliescompensatie en andere fiscale mogelijkheden, hetgeen een ongelijke startpositie voor corporaties ten opzichte van marktpartijen zou betekenen.

Corporaties krijgen ingevolge hun BBSH-toelating een aantal taken opgelegd: wonen en zorg, leefbaarheid, een inflatievolgend huurbeleid en stimuleren van verkoop van hun bezit. Dit zijn wettelijke verplichtingen en beperkingen die reguliere marktpartijen niet hebben. Zelfs als corporaties willen concurreren met marktpartijen, mogen ze dat doorgaans niet. Het creëren van een gelijk speelveld ten opzichte van de private partijen komt in dit geval wel in een vreemd daglicht te staan. En dan laten we nog buiten beschouwing de heffing van het Centraal Fonds!

### Fiscale overkill

Gegeven het vastgestelde feit dat door de opheffing van de fiscale vrijstellingen bepaald geen gelijk speelveld ontstaat, zo corporaties en marktpartijen al op hetzelfde speelveld actief zijn – wat bij de grote meerderheid van de activiteiten van corporaties niet het geval is.

Alleen al om deze reden is sprake van fiscale overkill, omdat volledige belastingplicht wordt gecreëerd voor een (mogelijk) marginaal concurrentieprobleem. Maar ook in andere opzichten schieten de fiscale voorstellen hun doel voorbij! Essentieel daarbij is, dat twee zeer belangrijke uitdagingen voor corporaties – volgens (voormalig) staatssecretaris Remkes – de herstructurering van wijken en bevordering van het eigen woningbezit zijn. Op basis van de huidige fiscale regels worden corporaties door de introductie van de vennootschapsbelastingplicht en het verlies van de vrijstelling overdrachtsbelasting eerder gedwarsboomd dan gestimuleerd – met alle risico's van dien voor de huurprijzen en de herstructurering. Ook hier weer enkele voorbeelden ter toelichting.

Corporaties zijn toegelaten in het kader van het BBSH. Het BBSH schrijft voor dat corporaties een stichting/vereniging moeten zijn. In de Wet op de vennootschapsbelasting is bepaald, dat een stichting of vereniging – anders dan een BV of een NV – vennootschapsbelastingplicht heeft indien en voorzover zij een onderneming drijft. Vanwege deze regel is het niet uitgesloten dat een inspecteur zich op het standpunt stelt dat de corporatie slechts vennootschapsbelastingplichtig is voor de winstgevende activiteiten, zoals voor de verkoop van woningen aan huurders. Hetgeen zou betekenen dat de kosten van herstructurering, die per definitie verlieslatend zijn, buiten de vennootschapsbelasting vallen en dus niet gecompenseerd kunnen worden met de winsten uit verkopen.

Maar zelfs als de Belastingdienst alle activiteiten van corporaties onder de vennootschapsbelasting brengt – dus ook de verliesgevende –, dan nog ontstaat bij herstructurering door de fiscaliteit een aanzienlijk financieringsprobleem. Corporaties financieren de herstructurering veelal uit verkopen van bestaand bezit. Het risico bestaat dat over deze verkopen meteen vennootschapsbelasting moet worden betaald, terwijl de onrendabele investeringen in de herstructurering over de gehele looptijd voor de investering ten laste van de fiscale winst moet worden gebracht (geactiveerd). Anders gezegd, over winsten wordt meteen afgetrokken en 'de verliezen' worden over een lange periode gespreid.

Natuurlijk zal worden tegengeworpen dat de vennootschapsbelasting een faciliteit voor verkopen kent, namelijk de herinvesteringreserve. Dit houdt in dat winsten mogen worden afgetrokken van het geïnvesteerde bedrag. Hierdoor wordt belastingheffing uitgesteld. Echter, de herinvesteringreserve kent als zeer belangrijke voorwaarde, dat het bedrijfsmiddel, waarvoor de herinvesteringreserve wordt aangesproken, dezelfde functie heeft als het bedrijfsmiddel dat is verkocht. Bovendien moet een herinvestering binnen drie jaar worden aangewend. Het is overigens zeer de vraag of aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Corporaties doen meer en meer aan gemengde koop/huur projecten. Nieuwbouw in sociale huurwoningen wordt

**P. KLOP RA en**

**MR. F.H.A.M. VAN ATTEKUM**

Accountant, resp. belastingadviseur

Partner van de Marktgroep Wonen en

Ruimte van Deloitte & Touche

# orporaties

mede gefinancierd uit de winst op de verkoop van nieuwbouwwoningen. De problematiek inzake de herinvesteringsreserve speelt hier des te meer. Er wordt niet geïnvesteerd in een vervangend maar in een ander bedrijfsmiddel.

### Fiscale probleempjes

Duidelijk is dat het toepassen van de bestaande fiscale regels op corporaties de herstructurering van het bezit en de verkoop van woningen aan huurders beslist niet stimuleert, eerder fiscaal zelfs afstraft. Afgezien daarvan hebben corporaties ook te maken met fiscale problemen die exclusief zijn voor de sector en die – zonder specifieke aanvullende fiscale regels – tot heel onverwachte fiscale uitkomsten kunnen leiden. We noemen er enkele.

Corporaties krijgen een heffing opgelegd aan het Centraal Fonds. Is die heffing een fiscale last of wordt zij beschouwd als een winstverdeling? Indien dit eerste het geval is, is de vraag of een corporatie die projectsteun van het Centraal Fonds ontvangt, over die steun vennootschapsbelasting moet afdragen?

De vennootschapsbelasting kent eigen regels voor de fiscale aftrekbaarheid van giften. Collegiale steun in de vorm van schenkingen en laagrendende leningen worden niet gestimuleerd. Een hoe zit het met internationale activiteiten, die vaak héél sociaal maar weinig commercieel zijn? Leiden deze tot enige fiscale aftrek?

Kunnen de corporaties profiteren van de investeringsaftrek? In elk geval niet voor de belangrijkste investeringspost bij corporaties, want de investeringsaftrek geldt niet voor investeringen in woningen!

Corporaties doen veel aan de technische staat van hun bezit in de vorm



### *Corporaties doen veel aan de technische staat van hun bezit in de vorm van onderhoud. De fiscus zal de discussie aangaan of de onderhoudslasten aan te merken zijn als verbetering*

van onderhoud. De fiscus zal de discussie aangaan of de onderhoudslasten aan te merken zijn als verbetering. Immers, een verbetering moet worden geactiveerd en over de rest van de looptijd van de woning worden afgeschreven. Dus komen onderhoudslasten niet meer direct ten laste van de fiscale winst, hetgeen een negatieve invloed heeft op de financieringspositie.

Een laatste, sectorspecifiek voorbeeld. We moeten maar hopen dat de corporaties niet worden gedwongen hun bezit met korting te verkopen, want de fiscus zou 100% van de waarde als *belaste* opbrengst kunnen aanmerken, omdat de woning uiteindelijk bene-

den de prijs wordt verkocht! En zou de nieuwe koper schenkingsrecht moeten betalen over dit voordeel?

Wij weten het niet ..... zeker. Wél maken de voorbeelden duidelijk, dat de bijzondere positie van corporaties bij een eventuele belastingplicht tot onvermoede fiscale gevolgen kan leiden.

### Fiscale opbrengst

Uiteraard is het interessant vast te stellen over welke potentiële belastingopbrengsten het gaat. Zoals reeds aangegeven, bestaan er veel onzekerheden en onduidelijkheden over de fiscale winstberekening. Volgens het *Verlag financieel toezicht woningcorporaties 2000* van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (november 2001) bedraagt het positieve geprognostiseerde jaarresultaat over de periode 2001 tot en met 2005 3,7 miljard euro cumulatief. Dit positieve jaarresultaat is na aftrek van 6,7 miljard euro afschrijvingen. Wij verwachten dat de belastingdienst de afschrijvingen op het woningbezit zal willen minimaliseren. Uitgaande van de veronder-

stelling dat de helft van de afschrijvingen fiscaal acceptabel is en uitgaande van het fiscaal niet mogelijk zijn van een herinvesteringsreserve (waardoor de boekwinsten op de verkochte woningen direct worden belast), bedraagt de fiscaal belaste winst per jaar circa 0,7 miljard euro. Op basis van 35% vennootschapsbelasting is de jaarlijkse opbrengst ruim 0,2 miljard euro. Overigens neemt het geprognostiseerde positieve jaarresultaat toe van 0,5 miljard euro in 2001 tot 1 miljard euro in 2005. Als deze positieve tendens zich voortzet, neemt de fiscale opbrengst in de toekomst alleen maar toe. Kortom, de opbrengst is fiscaal gezien zeer de moeite waard.