

Woningcorporaties en vennootschapsbelasting

Tot 1 januari 2004 waren op grond van de Woningwet toegelaten instellingen (woningcorporaties) volledig vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Als gevolg van Europese regelgeving aangaande mededinging en staatssteun, is mede uit het oogpunt van het voorkomen van concurrentievervalsing, deze vrijstelling ingeperkt. Vanaf 1 januari 2004 zijn woningcorporaties slechts vrijgesteld van vennootschapsbelasting voorzover zij voordelen behalen uit werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). Omdat het BBSH nog niet is aangepast, lijkt de aanpassing van de vrijstelling vennootschapsbelasting op dit moment een papieren tijger te zijn.

DRS. G.J.W. DE RUITER
Deloitte Belastingadviseurs B.V.

Het was de bedoeling dat in het nieuwe BBSH een splitsing zou worden gemaakt tussen kernactiviteiten en toegestane commerciële activiteiten. De kernactiviteiten mogen als toegestane werkzaamheid achterblijven in de woningcorporatie zelf, en delen daardoor in de vrijstelling vennootschapsbelasting. De toegestane commerciële activiteiten (de bouw van duurzame huurwoningen en koopwoningen) moeten verplicht in een dochter-B.V. ondergebracht worden, waardoor de vennootschapsbelastingplicht van deze commerciële activiteiten een gegeven is. Nu deze aanpassing van het BBSH nog geen feit is, mogen deze toegestane commerciële activiteiten in beginsel¹ nog steeds door de woningcorporatie zelf worden uitgevoerd. Vrijstelling van vennootschapsbelasting is daarvan het gevolg.

Dat er een wijziging van het BBSH komt, lijkt overigens zeker, het is echter nog niet duidelijk op welke termijn. Er ligt inmiddels wel een door de Raad van State becommentarieerd concept, dat formeel-juridische tekortkomingen bevat die alleen kunnen worden gerepareerd door een wijziging van de Woningwet. Tot die wijziging er is (de datum van 1 januari 2006, wordt in dit verband veel genoemd) lijkt er sprake van een verlengde vrijstelling van vennootschapsbelasting.

Voorts moet rekening gehouden worden met de mogelijke implicaties van het op 14 april 2005 verschenen RIGO-rapport dat de uitkomsten van het op verzoek van de Tweede Kamer uitgevoerde onderzoek naar woningcorporaties bevat.

Ten slotte mag ook de Commissie-De Boer niet onvermeld blijven, die in opdracht van het Ministerie van VROM en de koepelorganisatie Aedes een rapport voorbereidt over de verhouding

tussen het Rijk en de woningcorporaties.

Na invoering van het nieuwe BBSH ontstaat partiële vennootschapsbelastingplicht voor de woningcorporaties. En daar zit ook precies de pijn. Het risico bestaat, dat een woningcorporatie vennootschapsbelasting moet gaan betalen over het resultaat op de commerciële activiteiten, zonder dat de verliezen uit de sociale huisvestingstaken daarmee kunnen worden verrekend. Een hogere belastingdruk dan het feitelijke resultaat van een woningcorporatie en haar dochter-B.V. rechtvaardigt, is het gevolg.

Het is daarom niet verwonderlijk, dat de roep om integrale vennootschapsbelastingheffing van woningcorporaties actueel is. Daarin wordt de mogelijkheid gezien de gewenste verrekening van positieve en negatieve resultaten tot stand te brengen. Ook vanuit gelijke concurrentieverhoudingen met commerciële partijen, wordt een integrale vennootschapsbelastingheffing van woningcorporaties verdedigd.

Het Ministerie van VROM heeft onderzoek laten verrichten naar de invoering van een integrale vennootschapsbelastingplicht. De kernvraag luidde: welke risico's zijn er voor het volkshuisvestingsbeleid?

Het medio maart uitgebrachte onderzoeksrapport bevat interessante beschouwingen. Kernconclusie is, dat de corporatiesector op termijn structureel slechter af is.² Dit wordt, blijkens het rapport, veroorzaakt door de beperkte mogelijkheid boekwinsten op verkochte onroerende zaken ten behoeve van de herinvestering te reserveren, zodat feitelijk vennootschapsbelasting betaald moet worden. Als gevolg hiervan maakt men zich zorgen, dat er hierdoor minder aandacht zal zijn

voor niet-rendabele activiteiten. De conclusie die uit het rapport valt te trekken is een vermindering van het sociale karakter van de woningcorporaties.

Als voordeel van de integrale vennootschapsbelastingplicht, wordt genoemd de vermindering van de administratieve verschuivingen tussen de vrijgestelde woningcorporatie en de belaste dochter-B.V.'s. Daarbij wordt de terechte kanttekening geplaatst, dat dit effect bij integrale vennootschapsbelastingheffing niet altijd wordt uitgebannen. Als de woningcorporatie in de vennootschapsbelastingheffing wordt betrokken, zoals in geval van een stichting, wordt zij alleen belastingplichtig indien, en voor zover, de woningcorporatie een onderneming drijft. De discussie verplaatst zich dan naar de belastingheffing van de woningcorporatie zelf, naar mijn mening een juiste constatering. Daarnaast zal de bereidheid tot investeren in volkshuisvesting juist kunnen afnemen indien overtollig vermogen belastingvrij zou kunnen renderen.

In het rapport wordt hiervoor ook een oplossing aangegeven, namelijk dat woningcorporaties moeten worden belast als een B.V., en juist niet als een stichting of vereniging, ook al hebben woningcorporaties deze rechtsvorm. Dit houdt in dat het gehele vermogen van de woningcorporatie in fiscale zin als ondernemingsvermogen wordt aangemerkt, hetgeen betekent dat alle daarmee behaalde resultaten in positieve of negatieve zin tot de fiscale winst zullen behoren. Ik onderschrijf deze suggestie en meen, dat zij serieuze overweging verdient ingeval wordt gekozen voor integrale vennootschapsbelastingplicht.

De relevante verschillen tussen de integrale en de partiële vennootschapsbelastingplicht zijn niet inzichtelijk gemaakt. Er wordt geen vergelijking gemaakt tussen deze beide vormen. Daardoor lijkt een goede afweging tussen de keuze voor integrale dan wel partiële vennootschapsbelastingplicht op basis van dit rapport niet goed mogelijk.

In het verlengde hiervan is evenmin een oplossing voor handen voor het kernprobleem van de partiële vennootschapsbelastingplicht, te weten het gegeven dat de winstgevendende activiteiten in de vennootschapsbelasting worden betrokken bij de nevenstructuur

(denk aan verkoop koopwoningen), terwijl tegelijkertijd de verlieslatende activiteiten (sociale woningbouw) fiscaal niet vergolden kunnen worden. Immers, het ontstaan van (volledige) subjectieve belastingplicht op het niveau van de toegelaten instelling in combinatie met het handhaven van de gedachte van de nevenstructuur voor commerciële activiteiten, leidt zonder nadere maatregelen niet tot verrekening van positieve en negatieve resultaten; daarvoor is geen wettelijke basis. De woningcorporatie en de B.V. zijn nu eenmaal afzonderlijk belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Het rapport beschouwt de nevenstructuur – onderdeel van het voorgestelde nieuwe BBSH – mede in het licht van Europese regelgeving en facetten als risicospreiding, als een gegeven. Daarbij wordt onvoldoende onderkend, dat de beoogde verrekening van winsten en verliezen juist daardoor niet wordt gerealiseerd.

Voor dit probleem zijn twee oplossingen denkbaar:

- De uitbreiding van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tot integraal belastingplichtige stichtingen als moedermaatschappij. Hiervoor is een wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 vereist.
- Een alternatief zou zijn het loslaten van het idee van de nevenstructuur. Dat laatste is minder wenselijk, omdat het risico van het ingrijpen door 'Europa' en faciliteiten als de WSW-borging en de CFV-steun – belangrijke en mogelijk zelfs onmisbare pijlers van het Nederlandse sociale volkshuisvestingsbeleid – daardoor worden geslecht.

Vooraf de mogelijkheid van verrekening van plussen en minnen beslecht het pleit m.i. definitief in het voordeel van de integrale vennootschapsbelastingplicht, echter onder de voorwaarde van totstandkoming van fiscale eenheid tussen de integraal belastingplichtige woningcorporaties en haar dochter-B.V.'s.

Voorts zou een inventarisatie van mogelijke fiscale faciliteiten ten behoeve van de stedelijke herstructurering het rapport kunnen versterken. Men wijst weliswaar op de tekortkomingen van de herin-

vesteringsreserve, maar verzuimt een alternatief of aanpassing voor te stellen. Integrale vennootschapsbelastingplicht in combinatie met fiscale faciliteiten die zowel voor woningcorporaties als commerciële partijen toegankelijk zijn, kan een belangrijke stimulans voor de stedelijke herstructurering vormen.

Op die manier wordt recht gedaan aan het 'gelijke speelveld' waarbij tevens de stedelijke herstructurering een impuls kan krijgen. De vennootschapsbelastingopbrengst die het integraal vennootschapsbelastingplichtig maken van de woningcorporaties oplevert, is daarmee gelijk goed besteed.

Ten slotte verdient het aanbeveling de interne reorganisatievrijstelling voor de overdrachtsbelasting te verruimen, zodat de woningcorporatie en de 100%-dochter-B.V.'s voor de overdrachtsbelasting één concern kunnen vormen. Daardoor kan de overdracht van onroerende zaken tussen de woningcorporatie en de dochter-B.V.'s zonder heffing van overdrachtsbelasting plaatsvinden, omdat dan een in de wet opgenomen vrijstelling kan worden toegepast. Met name nu het nieuwe BBSH er toe zal leiden dat vaker verplichte overdrachten van onroerende zaken tussen de woningcorporatie en de dochter-B.V.'s moeten plaatsvinden, is het zaak deze fiscale belemmering zo spoedig mogelijk op te ruimen. In de praktijk is er immers sprake van een concern; er valt geen goede reden te bedenken waarom de fiscale wetgeving niet op deze realiteit zou mogen aansluiten.

Noten

- 1 In principe, omdat de VROM-circulaires MG 99-23 en MG 01-26 wel zekere voorwaarden stellen aan de wijze waarop de toegestane commerciële activiteiten worden gestructureerd. Hier wordt thans niet nader op ingegaan.
- 2 Overigens zal dat veel eerder kunnen zijn dan gedacht. In het kader van de aanpassing van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 wordt namelijk voorgesteld de afschrijving op vastgoed aan banden te leggen. Afschrijving is niet (meer) mogelijk als de boekwaarde van ondergrond plus opstal lager is dan de werkelijke waarde daarvan (marktwaarde). Dit valt te lezen in de door de staatssecretaris van Financiën op 29 april 2005 aan de Tweede Kamer gezonden nota *Werken aan winst*.