

# Integrale vennootschapsbelasting woningcorporaties: en nu?

Met ingang van 1 januari 2008 is de integrale vennootschapsbelastingplicht voor de woningcorporaties in werking getreden. In dit artikel wordt op de inhoud ervan ingegaan. Daartoe wordt allereerst de vanaf 1 januari 2006 geldende partiële vennootschapsbelastingplicht beschreven. Vervolgens wordt de inhoud van de nieuwe wettelijke regeling weergegeven en wordt ingegaan op de parlementaire behandeling daarvan. Afgesloten wordt met enkele praktische aanbevelingen ten aanzien van de afwikkeling van de bestaande Vaststellingsovereenkomst (vso) en de feitelijke invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht.

**Drs. G.J.W. de Ruiter**  
Deloitte Belastingadviseurs B.V.

**V**anaf 1 januari 2006 is de partiële vennootschapsbelastingplicht van woningcorporaties (formeel: in de zin van de Woningwet toegelaten instellingen) een feit. De kern hiervan is dat de vrijstelling vennootschapsbelasting zich slechts uitstrekt tot de sociale activiteiten (met name verhuur van sociale huurwoningen en gebouwen met een maatschappelijke functie). De partiële vennootschapsbelastingplicht brengt logischerwijs een in fiscaal opzicht hybride woningcorporatie met zich mee. De woningcorporatie moet worden gesplitst in een voor de heffing van vennootschapsbelasting vrijgesteld en een niet-vrijgesteld deel.

Juist door die splitsing ontstaan er talloze toerekeningsvraagstukken. Het is dan ook niet verwonderlijk, dat vertegenwoordigers van de corporatiesector met de belastingdienst tot een vaststellingsovereenkomst zijn gekomen. Een woningcorporatie kon vervolgens tot deze vso toetreden en sloot daarmee een individuele overeenkomst met de belastingdienst af. Deze vso schept op veel terreinen duidelijkheid. Allereerst ten aanzien van de waardering op de openingsbalans van het vastgoed dat met ingang van 1 januari 2006 in de belaste sfeer is terecht gekomen. Daarnaast zijn er voorschriften opgenomen over de te hanteren verrekenneprijzen en de wijze waarop de projectontwikkelaar berekend dient te worden.

## *Modelkeuze*

Een wezenlijk onderdeel van de vso betreft de zogenaamde modelkeuze. Woningcorporaties kunnen kiezen tussen het onderbrengen van de belaste activiteiten in een dochter-B.V. (juridische scheiding, model 1) dan wel het binnen de toegelaten instelling houden van de belaste activiteiten (administratieve scheiding, model 2). Be-

langrijk voordeel van model 1 is dat in die variant gekozen kon worden voor een zogenaamde fiscale beleggingsinstelling (FBI). Deze FBI – een B.V. of N.V. met een specifiek fiscaal regime – bewerkstelligt dat de exploitatie van niet-vrijgesteld bezit ('dure' huurwoningen en commercieel vastgoed) onder voorwaarden tegen het 0%-tarief vennootschapsbelasting kan worden afgewikkeld. Daarnaast zijn in de vso nog aanvullende maatregelen genomen om model 1 daadwerkelijk te kunnen laten functioneren (de vrijstelling voor dienstverlening aan dochter-B.V.'s en de toepassing van zogenaamde 'buffers').

De keuze voor model 1 of model 2 moest voor 1 september 2007 worden uitgebracht. In het licht van de integrale vennootschapsbelastingplicht heeft de belastingdienst goedgekeurd dat de modelkeuze tot 1 februari 2008 kan worden herzien. Tevens is er uitstel voor de oprichting van de dochter-B.V. verkregen. Bij een keuze voor model 1 zou de dochter-B.V., waar de niet-vrijgestelde activiteiten aan overgedragen dienen te worden, uiterlijk 31 december 2007 tot stand hebben moeten komen. Deze oprichtingsdatum is – onder de voorwaarde van een adequate schatting ten behoeve van de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting – verlengd tot 1 juni 2008.

## **Integrale vennootschapsbelastingplicht**

De kern van de integrale vennootschapsbelastingplicht van woningcorporaties komt er kort gezegd op neer dat toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet volledig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting worden verklaard. Dat betekent, dat niet meer het voor stichtingen en

# gplicht

verenigingen geldende vennootschapsbelastingregime van toepassing is op de woningcorporaties, maar het voor B.V.'s en N.V.'s geldende regime. Daarnaast wordt de vrijstelling volledig geschrapt. Het effect is dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2008 geacht worden hun onderneming te drijven met hun gehele vermogen, zodat ze voor al hun activiteiten vennootschapsbelastingplichtig worden. Consequentie hiervan is dat een eventuele FBI met ingang van 1 januari 2008 haar status verliest en een normaal belaste B.V. of N.V. wordt.

## *Aanvullende maatregelen*

Aan deze integrale vennootschapsbelastingplicht zijn nog drie aanvullende maatregelen gekoppeld. De eerste maatregel is dat een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde op grond van bij de investering in een bedrijfsmiddel reeds bekende omstandigheden niet meer mogelijk is. Deze maatregel verhindert de directe afboeking van de zogenaamde onrendabele top op ontwikkelde huurwoningen. De tweede maatregel betreft het activeringsverbod voor goodwill; deze maatregel zal in het hierna volgende verder niet besproken worden. Als derde maatregel is voorgesteld de faciliteit van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting open te stellen voor woningcorporaties en haar dochter-B.V.'s. Ofwel: een integraal belastingplichtige stichting of vereniging mag 'moeder' van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting worden. Deze 'moeder' doet aangifte vennootschapsbelasting voor het geheel van de winst van zichzelf en de tot de fiscale eenheid behorende dochter-B.V.'s.

## *Consequenties*

De integrale vennootschapsbelastingplicht heeft ingrijpende consequenties. Allereerst financieel. De geschatte opbrengst van € 500 miljoen per jaar

vindt met name zijn oorzaak in enerzijds de afschrijvingsbeperking op vastgoed die vanaf 1 januari 2007 al van kracht is geworden (maar de woningcorporaties vanwege de vrijstelling slechts beperkt raakte) en anderzijds in het niet kunnen afboeken van de onrendabele top. Door deze combinatie van maatregelen zal de belastingdruk binnen de corporaties, uitgedrukt in een percentage van de bedrijfseconomische winst, tot een veelvoud van het nominale tarief van 25,5% stijgen. Dit staat in schril contrast met de tijdens de parlementaire behandeling veelvuldig gemaakte opmerking dat na betaling van de winstbelasting circa 75% resteert voor nieuwe investeringen. Die stelling is alleen waar als de bedrijfseconomische en de fiscale winst vergelijkbare grootheden zijn, maar dat is in de woningcorporatiesector beslist niet het geval. Overigens merkt de Staatssecretaris van Financiën tijdens de plenaire behandeling in de Eerste Kamer op dat de woningcorporaties dan maar woningen moeten verkopen om de vennootschapsbelasting te kunnen voldoen. Dat leidt volgens de bewindsman tevens tot de realisatie van een andere doelstelling van de woningcorporaties, te weten de bevordering van het eigenwoningbezit. Dat kan allemaal waar zijn, maar het blijft uiterst merkwaardig dat een belastingplichtige de winstbelasting alleen maar kan voldoen door vermogen te gelde te maken. Hier wreekt zich dat er te weinig oog is geweest voor het relevante onderscheid tussen vermogen enerzijds en kasstromen anderzijds.

## *Rechtvaardiging?*

De partiële vennootschapsbelastingplicht kon met een beroep op concurrentievervalsing en staatssteunproblematiek tot op zekere hoogte nog wel onderbouwd worden. Ten aanzien van de integrale vennootschapsbelastingplicht van woningcorporaties ligt dit

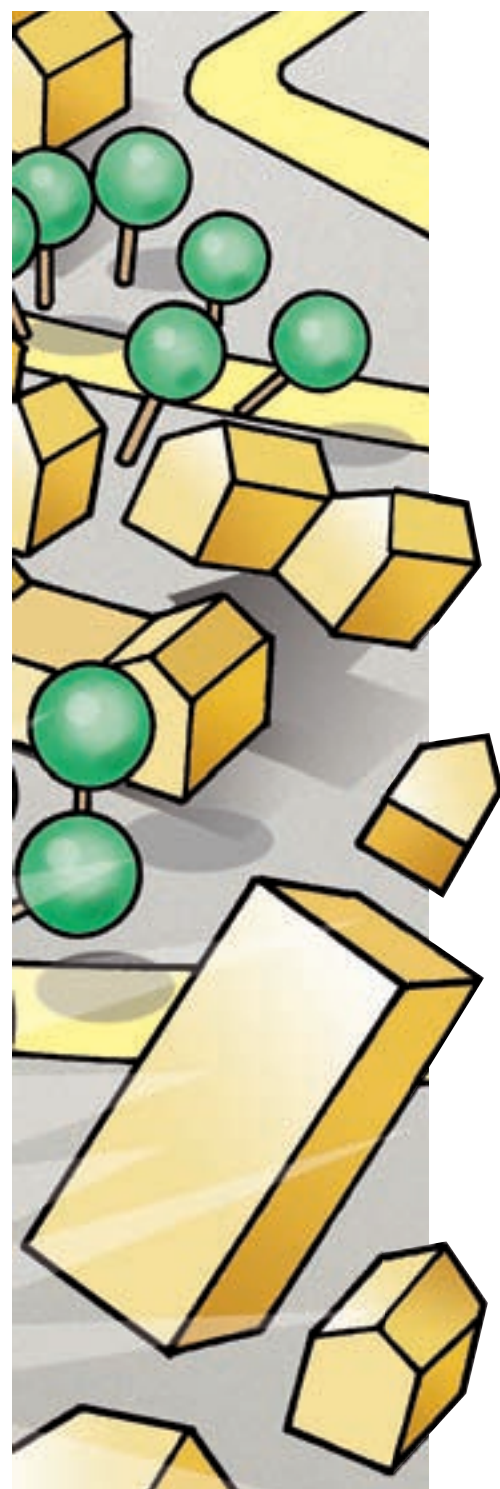




FOTO: HOLLANDESHOOGTE

De tijd zal leren wat de Vpb-maatregel betekent voor de investeringsmogelijkheden van de corporatiesector

geheel anders. De onderbouwing hiervan is eigenlijk alleen budgettair. Dit blijkt ook duidelijk uit de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer. De Senaat heeft lang stilgestaan bij de integrale vennootschapsbelastingplicht van de woningcorporaties en heeft daaromtrent ook de nodige twijfels geventileerd. Woningcorporaties kunnen immers niet op één lijn worden gesteld met commerciële partijen, aangezien zij vanuit hun doelstelling en het rijks-toezicht verplicht zijn onrendabel te investeren. Daarnaast heeft de Eerste Kamer ook grote moeite met de integrale vennootschapsbelastingplicht in het licht van de toekomstige rechtsvorm van de maatschappelijke onderneming en de nog af te bakenen fiscale positie daarvan. Ook een terecht punt, want een eenmaal geschrapte vrijstelling wordt niet eenvoudig teruggedraaid. Zeker niet als men bedenkt, dat het al dan niet gedeeltelijke einde van de vennootschapsbelastingplicht in beginsel leidt tot een fiscale eindafrekening.

#### **Einde vso**

Aan de vso komt met de inwerking-treding van de integrale vennootschapsbelastingplicht met ingang van 1 januari 2008 een abrupt einde. Aan het karakter van de vso – een individuele overeenkomst tussen een woningcorporatie enerzijds en de belastingdienst anderzijds – wordt volledig voorbij gegaan. Ondanks de opzeggingsbepalingen in de vso is de Staatssecretaris van Financiën van mening dat de vso van rechtswege eindigt. Wel heeft de belastingdienst bij brief van 20 november 2007 ‘ter vermijding van misverstanden’ de vso opgezegd. In de Eerste Kamer heeft de bewindsman opgemerkt dat er een duidelijk onderscheid bestaat tussen de overheid als uitvoerder van de wet en als wetgever. Dat kan formeel-juridisch zo zijn, maar het vertrouwen in de overheid wordt hiermede uiteraard enorm geschaad. Het kan mijns inziens niet zo zijn dat de ene hand neemt wat de andere juist daarvoor heeft gegeven. Het is opvallend, dat hier in het parlement geen zwaar punt van is gemaakt.



### **Parlementaire behandeling**

Gelukkig heeft de parlementaire behandeling van het Belastingplan 2008 nog wel de nodige verduidelijkingen en toezeggingen opgeleverd. In de Tweede Kamer is de toezegging gedaan dat de winst die met sociale koopwoningen wordt behaald onder omstandigheden in een herinvesteringsreserve kan worden ondergebracht. Fiscaal-technisch gesproken zullen deze woningen veelal kwalificeren als voorraad, aangezien deze woningen niet voor de exploitatie bestemd zijn. Als de woningcorporatie jegens de koper echter een afnameverplichting heeft op het moment dat de koper de woning verlaat, dan geldt de sociale koopwoning als bedrijfsmiddel. Daardoor is de poort tot de herinvesteringsreserve geopend en aldus uitstel van vennootschapsbelastingheffing over de boekwinst mogelijk gemaakt.

Een tweede element betreft de zogenaamd combi-projecten. Dit betreft projecten waarin zowel huur- als koopwoningen worden ontwikkeld. Aangezien met ingang van 1 januari 2008 de onrendabele top op de huurwoningen niet meer door middel van een afwaardering ten laste van het fiscale resultaat kan worden gebracht, dreigt de situatie te ontstaan dat over een bedrijfseconomisch verlieslatend project toch vennootschapsbelasting is verschuldigd en wel over de winst die met de ontwikkeling van de koopwoningen wordt behaald. Dit ging de Tweede Kamer te ver. In verband hiermede is dan ook een motie ingediend die een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde mogelijk maakt tot het bedrag van de binnen hetzelfde project gerealiseerde winst op koopwoningen. De Staatssecretaris heeft aangegeven dat hij sympathiek staat tegenover de doelstellingen van de motie. Concrete regelgeving op dit punt moet dus nog komen. Overigens heeft ook de Eerste Kamer in een motie nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de combi-projecten, zodat de Staatssecretaris hier serieus mee aan de slag zal moeten.

Het is opvallend, dat de fiscaal-juridische onderbouwing van de nieuwe bepaling over het niet kunnen afwaarderen naar lagere bedrijfswaarde op zijn minst zwak kan worden genoemd.

Het is weliswaar een generieke bepaling, maar in de uitwerking is deze selectief en worden met name de woningcorporaties met de werking daarvan geconfronteerd. Volgens de Staatssecretaris is het karakter van de bepaling het wegnemen van een onzekerheid op dit punt. Daarbij beroept hij zich op rechtspraak. Mijns inziens is deze rechtspraak evenwel niet van toepassing op de onderhavige situatie. De aangehaalde rechtspraak betreft situaties van vastgoed in eigen gebruik, hetgeen in fiscaal opzicht niet vergelijkbaar is met vastgoed dat aan derden wordt verhuurd. Voor die laatste categorie heeft de Hoge Raad namelijk nadrukkelijk beslist dat de bedrijfswaarde daarvan moet worden bepaald op de marktwaarde, vermeerderd met de overdrachtskosten. Ik ben dan ook van mening, dat wel degelijk sprake is van een verzwarende van de bestaande rechtspraak.

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer zijn door de bewindsman nog twee andere zeer belangwekkende toezeggingen gedaan. De eerste betreft het per 1 januari 2008 volledig openstellen van de interne reorganisatievrijstelling overdrachtsbelasting voor stichtingen en verenigingen die functioneren als top van een concern. Op grond van het huidige beleid en het addendum op de vso was een dergelijke vrijstelling alleen te verkrijgen voor overdrachten van vastgoed door de toegelaten instelling aan de dochter-B.V.'s en tussen de dochter-B.V.'s onderling. Een overdracht aan de toegelaten instelling kon niet delen in een vrijstelling overdrachtsbelasting. Dat laatste wordt nu dus wel mogelijk gemaakt. De tweede toezegging bevat de problematiek van de omzetbelasting. De Staatssecretaris sluit niet uit dat hiervoor nieuwe afspraken kunnen worden gemaakt die vergelijkbaar zijn met de afspraken die thans in (het addendum op) de vso zijn opgenomen.

Tot slot zijn er in de Tweede en de Eerste Kamer moties aangenomen die pleiten voor een flexibele implementatie en afwikkeling van de huidige vso en een het totstandbrengen van een vso II. Deze vso II zal afspraken moeten bevatten over de waardering van het vast-

goed op de openingsbalans waarmee constructief en redelijk omgegaan dient te worden.

### **Invoeringsperikelen**

De integrale vennootschapsbelastingplicht zal uiteraard leiden tot de nodige invoeringsperikelen. Allereerst zullen de woningcorporaties hun partiële vennootschapsbelastingplicht over de jaren 2006 en 2007 nog moeten afwikkelen. Vervolgens komt de situatie per 1 januari 2008 in beeld. Naast het opmaken van een openingsbalans met alle daarbij behorende waarderingsdiscussies (wat is de waarde in het economische verkeer van de sociale huurwoningen, de te verkopen woningen, de tussenvormen (sociale-koopwoningen), het buffervastgoed, de financiële instrumenten zoals swaps etc. en de lopende projecten) zal ook het vso-systeem moeten worden ingepast in de integrale vennootschapsbelastingplicht. De vso heeft voor de projectontwikkeling namelijk eigen rekenregels die zich niet direct laten vertalen naar een waardering op de fiscale openingsbalans. Een reële en ook logische aanpak zou zijn dat voor reeds lopende projecten de systematiek van vso I onder de integrale vennootschapsbelastingplicht wordt voortgezet. Er zal dus hoe dan ook nog het nodige werk verzet moeten worden. Juist voor het maken van afspraken rond de waarderingsdiscussies op de fiscale openingsbalans en het formuleren van overgangsrecht ten aanzien van vso I lijkt een vso II onontbeerlijk. Wel pleit ik nadrukkelijk voor een zorgvuldige aanpak. De belastingplicht is talloos vele malen omvangrijker dan bij de partiële vennootschapsbelastingplicht, hetgeen betekent dat doorsnee-afspraken een veel groter effect zullen hebben. Denk bijvoorbeeld aan een generiek waarderingsvoorschrift voor de sociale huurwoningen. Als deze op 80%-WOZ-waarde gesteld zou worden (gebaseerd op de verrekenprijs die in de eerste vso geldt) dan zullen woningcorporaties die woningen kort na 1 januari 2008 verkopen vrijwel zeker met vennootschapsbelastingheffing geconfronteerd worden. Dit onderstreept de noodzaak tot een gedifferentieerde benadering die recht doet aan het principiële fiscale uitgangs-

punt, namelijk dat de activa en passiva tegen de waarde in het economische verkeer op de fiscale openingsbalans opgenomen dienen te worden.

### **Een suggestie voor een flexibele implementatie**

De integrale vennootschapsbelastingplicht van de woningcorporaties is een omstreden maatregel. Het parlement, en in het bijzonder de Eerste Kamer, is niet bepaald gelukkig met de maatregel. De tijd zal leren wat de maatregel betekent voor de investeringsmogelijkheden van de corporatiesector. Wat de implementatie betreft, zal de corporatiesector flink aan de slag moeten. Een van de eerste beslissingen die genomen moeten worden betreft de heroverweging van de modelkeuze en de fiscale afwikkeling van de jaren 2006 en 2007.

In het licht van de moties van de beide Kamers heb ik hiervoor een eenvoudige suggestie die mijns inziens flexibel is en vele administratieve lasten kan besparen. Deze suggestie is de volgende.

Laat bij een keuze voor model 1 de eis vallen dat de niet-vrijgestelde activiteiten overgedragen moeten worden aan een dochter-B.V.. Deze verplichting die uit vso I voortvloeit, heeft immers alleen een vennootschapsbelastingachtergrond. Als deze verplichting wordt nageleefd, dan is dit vanuit de heffing van vennootschapsbelasting een zinloze actie, omdat de tot 1 juni 2008 op te richten dochter-B.V. vanaf haar oprichtingsmoment deel kan uitmaken van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met de toegelaten instelling. Het resultaat over de jaren 2006 en 2007 wordt op grond van de vso toegerekend aan de nieuwe dochter-B.V. en maakt daardoor – blijkens rechtspraak van de Hoge Raad – deel uit van de fiscale winst over 2008 van deze B.V.. Deze winst wordt via de fiscale eenheid weer toegerekend aan de toegelaten instelling. Kortom: de keuze voor model 1 leidt er via de oprichting van een dochter-B.V. in 2008 en voeging in de fiscale eenheid toe dat het fiscale resultaat 2006 en 2007 – rekening houdend met de faciliteiten in model 1 – onderdeel wordt van het fiscale resultaat van de toegelaten instelling over 2008.

Exact ditzelfde gevolg wordt ook bereikt, als de dochter-B.V. niet wordt opgericht en de toegelaten instelling de via de lijnen van model 1 te bepalen fiscale winst over de jaren 2006 en 2007 opneemt in haar aangifte vennootschapsbelasting 2008. Dat sprake is van minder administratieve lasten is evident. De woningcorporaties kunnen in 2008 aan de slag met het hele vennootschapsbelastingdossier en de hele zaak in één keer goed regelen. Voor de belastingdienst en de eindverantwoordelijke bewindsman ligt hier een niet te missen kans om op eenvoudige wijze een eerste stap te zetten en aldus voor een belangrijk deel reeds te voldoen aan de moties van het parlement. Laten we hopen dat deze handsoen wordt opgepakt!