

Corporaties betalen belasting

# Leuker en makkelijker?



De financiële ordening van de volkshuisvesting is nodig aan revisie toe. Integrale belastingplicht – Vennootschapsbelasting (VPB) over de gehele bedrijfsvoering van woningcorporaties – is daarbij (op termijn) misschien een optie. Wellicht wordt investeren zo lonend. Maar hoe pakt integrale VPB uit? Onder welke voorwaarden is het succesvol? En hoe verhoudt integrale fiscalisering zich tot partiële fiscalisering (belasting over commerciële activiteiten)?

In *Leuker en makkelijker?* presenteert De Vernieuwde Stad (platform van grootstedelijke woningcorporaties) de resultaten van het onderzoek naar fiscalisering. De Vernieuwde Stad heeft PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs (in samenwerking met RIGO Research en Advies en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) scenario's laten doorrekenen en succesfactoren laten bepalen.

De Vernieuwde Stad  
Postbus 8217  
3503 RE Utrecht  
[www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl)

Corporaties betalen belasting

# Leuker en makkelijker?



de vernieuwde stad

Utrecht, juni 2005



	<b>Voorwoord</b>	5
<b>I</b>	<b>Inleiding</b>	7
1.1	Vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties	7
1.2	Achtergrond van het onderzoek	7
1.3	Onderzoeksopzet	8
1.3.1	<i>Partiële belastingplicht</i>	8
1.3.2	<i>Integrale belastingplicht</i>	9
1.4	Opzet van het onderzoeksrapport	9
<b>2</b>	<b>Partiële belastingplicht</b>	11
2.1	Uitgangspunten	11
2.2	Fiscale openingsbalans	12
2.3	Aanpak	12
2.3.1	<i>Verhuur commerciële bedrijfsruimten</i>	12
2.3.2	<i>Verhuur dure huurwoningen</i>	13
2.3.3	<i>Projectontwikkeling</i>	14
2.3.4	<i>Totaal fiscaal resultaat commerciële activiteiten</i>	15
2.4	Moment van verschuldigheid van belasting	16
<b>3</b>	<b>Integrale belastingplicht</b>	17
3.1	Uitgangspunten	17
3.1.1	<i>De fiscale module</i>	17
3.1.2	<i>De investeringsplannen</i>	18
3.2	Uitkomsten van de berekeningen	19
<b>4</b>	<b>Conclusies</b>	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Conclusies partiële belastingplicht	21
4.3	Conclusies integrale belastingplicht	22
4.4	Vergelijking partiële versus integrale belastingplicht	22
4.5	Fiscale gevoeligheden	24
4.5.1	<i>Waardering onroerende zaken</i>	24
4.5.2	<i>Afschrijving op onroerende zaken</i>	24
4.5.3	<i>Verwerking lagere bedrijfswaarde huurwoningen</i>	25
4.5.4	<i>Verliesverrekening</i>	26
4.5.5	<i>Renteaftrek op interne leningen</i>	26
4.5.6	<i>Advies over fiscale gevoeligheden</i>	26
<b>5</b>	<b>Corporaties betalen belasting: hoe dan ook</b>	27
<b>Bijlage</b>	<b>Resultaatontwikkeling partiële belastingplicht</b>	28



# Voorwoord

De financiële ordening van de Nederlandse volkshuisvestingssector staat sterk onder druk. Enerzijds is er de discussie over het huurbeleid en de huursubsidie. Markthuren, huurbescherming, huursubsidie via de belastingen en het fiscaal gelijkenschakelen van huren en kopen vormen daarvan de belangrijkste ingrediënten.

Anderzijds is er de discussie over de bedrijfsvoering van corporaties. Gering investeringsvolume, ongelijk over de sector verdeelde vermogens, meebetalen aan de huursubsidie en fiscalisering bepalen de inhoud van deze discussie.

De woningcorporaties zijn gebaat bij een evenwichtig ondernemers- en investeringsklimaat. Daarmee kunnen ook een nieuw en modern huurbeleid en een meer uitgebalanceerd systeem van vraagondersteuning geborgd worden.

De discussie over de bedrijfsvoering van corporaties werd in eerste instantie ingezet door de ideeën over partiële fiscalisering. Nadat de Ministeries van Financiën en VROM aanvankelijk hadden ingezet op een integrale VPB-plicht werd, mede onder druk van brancheorganisatie Aedes, een compromis bereikt.

Kerntaken van corporaties blijven binnen de Toegelaten Instelling (TI) en nevenactiviteiten, zoals projectontwikkeling en verhuur van dure huur en commerciële bedrijfsruimten, worden ondergebracht in een VPB-plichtige vennootschap in een verbinding met de TI. Deze structuur, die ook recht zou moeten doen aan gelijke concurrentieverhoudingen, is neergelegd in een concept-BBSH dat overigens nog steeds niet van kracht is geworden.

De voorgestelde structuur kent volgens De Vernieuwde Stad belangrijke potentiële nadelen. Winstgevende activiteiten worden in een aparte BV ondergebracht en belast; verlieslatende (dus niet belastbare) activiteiten blijven binnen de TI. Hoe aantrekkelijk is dus partiële VPB-plicht?

Wellicht belangrijker is dat vooral actief investerende corporaties over het algemeen belaste nevenactiviteiten ontplooiën, bijvoorbeeld vanwege de vele gecombineerde koop-huurprojecten. Slaat de partiële VPB-plicht daarmee exclusief neer bij investerende corporaties en niet bij beherende collega's? Als het antwoord daarop ja is, wordt investeren dus niet lonend.

Daarnaast zal er bij corporaties een grote drang zijn om kosten in de VPB-plichtige dochter onder te brengen en de opbrengsten ten goede te laten komen aan de TI. En tot slot geldt de vraag of het systeem van partiële VPB-plicht 'Europaproof' is. Gaat Brussel, waar mededinging en staatssteun in het brandpunt van de belangstelling staan, akkoord met de voorgestelde structuur of lopen corporaties het risico dat bijvoorbeeld alle woningen boven de huursubsidielgrens op den duur tot het belastingplichtige gebied gaan horen?

Wellicht is daarom integrale fiscalisering – vennootschapsbelasting over de gehele bedrijfsvoering – een betere optie. Immers, investerende corporaties zijn dan (grotendeels) gevrijwaard van belastingplicht. Een nadeel kan echter wel zijn dat de sector in zijn geheel fors wordt aangeslagen. Wellicht wordt investeren zo lonend, maar de prijs kan fors zijn.

Om de aannames te schragen heeft De Vernieuwde Stad, platform van grootstedelijke woningcorporaties, onderzoek laten doen door PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs en RIGO Research en Advies (in samenwerking met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) naar de effecten van partiële en integrale fiscalisering. Daarbij zijn scenario's doorgerekend en knelpunten dan wel succesfactoren benoemd.

Op grond van het gepleegde onderzoek zijn nog geen harde conclusies te trekken. Daarvoor zijn er nog te veel onzekerheden. Eerst zal duidelijk moeten worden hoe bijvoorbeeld de prijs berekend wordt volgens welke de TI een huurwoning van haar dochter afneemt.

Ook de discussie over de afschrijving op onroerend goed is dominant. Indien corporaties niet meer op onroerend goed mogen afschrijven, wordt integrale VPB wel heel erg duur.

En tot slot zou er ook een relatie kunnen worden gelegd tussen integrale VPB en het intrekken van de € 250 miljoen taakstellende jaarlijkse bijdrage door corporaties aan de bezuinigingen die Financiën aan VROM heeft opgelegd. Of een relatie tussen integrale VPB en de gefiscaliseerde vraagondersteuning (huursubsidie).

In deze publicatie is het integrale onderzoeksrapport van PWC en RIGO opgenomen. De daarin verwoorde conclusie (*Corporaties betalen belasting: hoe dan ook*) vormt het expliciete antwoord op de vraagstelling van het symposium van De Vernieuwde Stad op 20 april (*Corporaties betalen belasting: leuker en makkelijker?*). Wat De Vernieuwde Stad betreft is de discussie nog niet uitgewoed.

juni 2005



# I Inleiding

De Vernieuwde Stad, discussieplatform voor grote en grootstedelijke corporaties, heeft PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs en RIGO Research en Advies gevraagd een onderzoek op hoofdlijnen te doen naar de financiële effecten van de invoering van partiële en integrale belastingplicht voor de gehele sector. Centraal in het onderzoek staat de vraag of het voor woningcorporaties de voorkeur geniet om, in plaats van de huidige partiële belastingplicht, te opteren voor integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting.

## I.1 Vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties

Vanwege hun maatschappelijke functie waren woningcorporaties tot 1 januari 2004 subjectief vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting. Per deze datum is de wettelijke vrijstelling van vennootschapsbelasting beperkt tot de activiteiten van toegelaten instellingen die op grond van Besluit Beheer Sociale-Huursector (BBSH) tot de zogenoemde toegestane werkzaamheden behoren. In het wetgevingsproces is aangegeven dat het onderscheid tussen belaste (commerciële) activiteiten en onbelaste (maatschappelijke) activiteiten via het BBSH geregeld dient te worden.

Om de invoering van vennootschapsbelastingplicht voor commerciële activiteiten van corporaties mogelijk te maken, is in 2004 een voorstel voor wijziging van het nu geldende BBSH aan de Raad van State voorgelegd. In dit voorstel worden de werkzaamheden van corporaties onderverdeeld in kernactiviteiten die corporaties zelf voor hun rekening mogen nemen en niet-kernactiviteiten die in een dochtervennootschap dienen te worden ingebracht. Voor deze laatstgenoemde activiteiten vervalt de subjectieve vrijstelling van vennootschapsbelasting automatisch, omdat rechtsvormen als de besloten en naamloze vennootschap onbeperkt vennootschapsbelastingplichtig zijn.

In haar advies heeft de Raad van State opgemerkt dat de voorgestelde splitsing van corporaties in wel en niet belaste entiteiten op grond van de huidige Woningwet niet in het BBSH geregeld kan worden. Dit zou betekenen dat een wijziging van de Woningwet vereist is om de invoering van beperkte vennootschapsbelastingplicht voor corporaties mogelijk te maken. Tot op heden heeft het Ministerie van VROM nog geen duidelijkheid gegeven over de wijze waarop zij de afbakening van de vrijgestelde kernactiviteiten van corporaties zal regelen.

## I.2 Achtergrond van het onderzoek

Vanuit corporatieland is er discussie over de voorgestelde aanscherping van de subjectieve vrijstelling van vennootschapsbelasting. De invoering van partiële belastingplicht zou onder

meer leiden tot een verzwaring van de administratieve lasten en het ontstaan van transactie-kosten tussen de corporatie en haar dochtervennootschappen. Voorts heeft de verplichte opsplitsing van de activiteiten van corporaties wellicht tot gevolg dat eventuele verliezen op sociale kernactiviteiten niet in mindering kunnen worden gebracht op winsten die worden behaald met de niet-kernactiviteiten. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting te vormen met een dochtervennootschap omdat corporaties vanwege de eisen voor toelating de rechtsvorm moeten hebben van een vereniging of een stichting. De invoering van integrale belastingplicht zou op grond van voorgaande argumenten zowel voor de individuele woningcorporatie als voor de sector als geheel beter kunnen zijn dan de invoering van vennootschapsbelastingplicht voor enkel de veelal winstgevende commerciële activiteiten.

### 1.3 Onderzoeksopzet

#### 1.3.1 Partiële belastingplicht

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het intreden van partiële belastingplicht voor de sector als geheel heeft PricewaterhouseCoopers een 'steekproef partiële belastingplicht' gehouden onder woningcorporaties. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) heeft een selectie gemaakt van 16 corporaties op basis van de volgende kenmerken: G4-steden (G4), stedelijk randstad (SR), stedelijk overig Nederland (SON) en overig Nederland (ON) en 'actief' en 'minder actief'. Het verzoek van De Vernieuwde Stad om deel te nemen aan de steekproef is door 10 corporaties positief beantwoord. De deelnemers aan deze steekproef zijn verspreid over 7 provincies en het bezit van de deelnemers aan de steekproef bestaat uit circa 218.000 verhuureenheden. De spreiding van de deelnemers aan de steekproef in de verschillende categorieën staat in tabel I.

Tabel I Deelnemers steekproef partiële belastingplicht

	Aantal deelnemers
G4	2
Stedelijk Randstad	2
Stedelijk Overig	4
Overig Nederland	2

In de steekproef partiële belastingplicht zijn de geselecteerde woningcorporaties gevraagd financiële gegevens beschikbaar te stellen en diverse vragen te beantwoorden die betrekking hebben op de niet-kernactiviteiten van de betreffende corporaties.

De aangeleverde financiële gegevens zijn verwerkt in een rekenmodel dat ten behoeve van het onderzoek door PricewaterhouseCoopers is ontwikkeld. Uitgaande van de fictie dat de

partiële vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties per 1 januari 2004 intreedt, genereert dit rekenmodel per woningcorporatie een overzicht van de fiscale resultaten en de daarbij behorende belastingdruk over de periode 2004 – 2025.

### *1.3.2 Integrale belastingplicht*

De vennootschapsbelastingdruk uit hoofde van integrale belastingplicht is door RIGO in kaart gebracht.

De basis voor de berekening van de consequenties van een integrale belastingplicht vormt het Risico-Analyse Model dat al eerder door RIGO en het onderzoeksinstituut OTB ten behoeve van het CFV is ontwikkeld. Met dit model wordt, met de gegevens die woningcorporaties op basis van het BBSH aan het CFV verstrekken, een prognose gemaakt van de winst- en verliesrekening en van de balans. Het Risico-Analyse Model maakt deze prognose voor elke woningcorporatie afzonderlijk. Voor de berekening van de consequenties van de integrale belastingplicht is het model uitgebreid met een fiscale module.

Op basis van de BBSH-gegevens die de woningcorporaties hebben aangeleverd over het verslagjaar 2003 en de prognoses over de periode 2004 – 2008, zijn de berekeningen uitgevoerd. Hierbij zijn de opgegeven investeringsplannen neerwaarts aangepast omdat in het verleden is gebleken dat woningcorporaties de investeringsplannen niet volledig realiseren.

Verder is van belang dat met de BBSH-gegevens geen uitsplitsing kan worden gemaakt naar verschillende categorieën vastgoed. Bij de berekeningen is de fictie gehanteerd dat woningcorporaties alleen woningen exploiteren.

## **1.4 Opzet van het onderzoeksrapport**

Het rapport is onderverdeeld in vier hoofdstukken. Dit eerste hoofdstuk beschrijft kort de achtergrond van het onderzoek en de wijze waarop de steekproef is uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek naar de effecten van de invoering van partiële belastingplicht staan beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt de impact van integrale belastingplicht voor de geselecteerde woningcorporaties beschreven. In hoofdstuk 4 worden de bevindingen uit het onderzoek ten slotte vertaald naar conclusies en aanbevelingen, die in hoofdstuk 5 nog eens kort worden samengevat.



# 2 Partiële belastingplicht

## 2.1 Uitgangspunten

In de steekproef die is gehouden onder de 10 geselecteerde woningcorporaties zijn de activiteiten die volgens het concept BBSH van 30 augustus 2004 als commerciële activiteiten worden aangemerkt als uitgangspunt genomen. Het betreft de verhuur van commerciële bedrijfsruimten die niet als plinruimten kunnen worden aangemerkt, de verhuur van huurwoningen waarvan de stichtingskosten meer bedragen dan € 200.000 (hierna: dure huurwoningen) en de projectontwikkelingsactiviteiten. In het onderzoek is geen rekening gehouden met de resultaten uit overige dienstverlening. Eén corporatie in de steekproef ontplooit geen van deze activiteiten.

De verwachte belastingdruk op de bovengenoemde activiteiten is berekend op basis van de historische gegevens, prognoses en meerjarenramingen die door de deelnemers aan de steekproef partiële belastingplicht beschikbaar zijn gesteld. Tevens is gebruik gemaakt van gegevens die aan het CFV worden doorgegeven. Voor wat betreft de overige uitgangspunten zijn de uitkomsten van het onderzoek in overleg met de betreffende corporaties gebaseerd op veronderstellingen en inschattingen. Er zijn onder meer veronderstellingen gemaakt over toekomstige investeringen, aanvangsrendementen, verkoopopbrengsten en de financiering van de niet-kernactiviteiten. Ten aanzien van de financiering is uitgegaan van de veronderstelling dat de betreffende activiteiten voor 75% met rentedragend vreemd vermogen worden gefinancierd om volledig de rentelasten ten laste van het fiscale resultaat te kunnen brengen.

Ten slotte zijn in overleg met RIGO de parameters (tabel 2) vastgesteld. Indien de informatie van de deelnemers aan de steekproef hiertoe aanleiding gaf, zijn de parameters aangepast aan de situatie van de individuele corporatie.

Tabel 2 Parameters partiële belastingplicht

Economische levensduur commerciële bedrijfsruimten (jaren)	40
Economische levensduur dure huurwoningen (jaren)	50
Economische levensduur investeringen (jaren)	30
Waarde grond (% van stichtingskosten/actuele waarde)	20%
Restwaarde opstallen	10%
Afschrijvingsmethodiek	lineair
Inflatie (glijdend naar 2,5%)	1,25% - 2,5%
Bouwkostenstijging	inflatie + 1%
Huurverhoging	2,5%
Waardeontwikkeling (kooprijsstijging)	2,5%
Rentepercentage leningen o/g	6%

## 2.2 Fiscale openingsbalans

Bij het intreden van partiële belastingplicht zal voor de activiteiten die onder de belastingplicht moeten worden geschaard, een fiscale openingsbalans moeten worden opgesteld. De waardering van de vermogensbestanddelen op deze openingsbalans is bepalend voor de toerekening van winsten en verliezen aan de onbelaste periode en de belastingplichtige periode, en daarmee bepalend voor de effectieve belastingdruk. Het uitgangspunt is dat vermogensbestanddelen op de fiscale openingsbalans tegen de waarde in het economische verkeer worden opgenomen.

Mede vanuit praktisch oogpunt is voor de waardering van de commerciële bedrijfsruimten op de fiscale openingsbalans in beginsel de bedrijfswaarde als uitgangspunt genomen. Bij afwezigheid van voldoende nauwkeurige gegevens over de bedrijfswaarde is gerekend met een prijsniveau van 12 tot 16 maal de jaarlijkse brutohuur. De per 1 januari 2004 in bezit zijnde dure huurwoningen en de huurwoningen waarvan de stichtingskosten gedurende de (partieel) belastingplichtige periode boven de € 200.000 uitkomen, zijn buiten beschouwing gelaten. In de berekeningen zijn dus de resultaten terzake van dure huurwoningen pas bij oplevering of aankoop na 1 januari 2004 meegenomen. Bij de waardering van de onderhanden werken per 1 januari 2004 is rekening gehouden met de verwachte (meer)opbrengst van de lopende projecten, gecorrigeerd met een risicovergoeding ter grootte van 2% van de totale geprognostiseerde opbrengstwaarde<sup>1</sup>.

## 2.3 Aanpak

### 2.3.1 Verhuur commerciële bedrijfsruimten

Van de 10 deelnemers aan de steekproef partiële belastingplicht verhuren 8 corporaties commerciële bedrijfsruimten. De fiscale boekwaarde (waarde in het economische verkeer) van dit bezit per 1 januari 2004 loopt uiteen van € 3 miljoen tot € 160 miljoen. Het aantal eenheden bedraagt ten hoogste circa 1.100. Er zijn grote verschillen te onderkennen tussen de corporaties als het gaat om de omvang van de portefeuille, de investeringen en desinvesteringen in commerciële bedrijfsruimten, het gehanteerde aanvangsrendement op investeringen in nieuw en bestaand bezit en de hoogte van de toerekenbare exploitatiekosten.

In algemene zin kan uit het onderzoek worden afgeleid dat de verhuur van commerciële bedrijfsruimten in de eerste 10-15 jaren na het intreden van partiële belastingplicht niet leidt tot positieve fiscale resultaten. Een en ander is uiteraard in belangrijke mate afhankelijk van de fiscale boekwaarde van het bestaande bezit die op de fiscale openingsbalans in aanmerking wordt genomen, de resterende economische levensduur van de eenheden die op de fiscale openingsbalans worden opgenomen, de verwachte rendementen uit nieuw bezit en de hoogte van de financieringslasten.

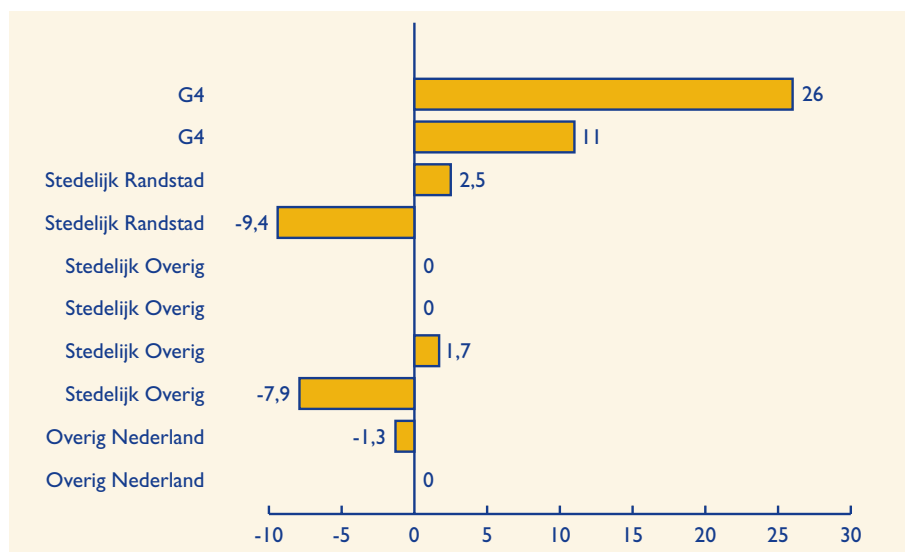
---

<sup>1</sup> Een gedeelte van de projectontwikkelingsactiviteiten is door sommige van de deelnemers aan de steekproef in een BV-structuur ondergebracht. Deze resultaten zijn meegenomen in de berekening van de belastingdruk op de ontwikkeling van koopwoningen.

Uit de steekproef is gebleken dat de totale belaste som over de gehele periode (2004 – 2025) voor de onderzochte woningcorporaties circa € 23 miljoen bedraagt. Bij de resultaatbepaling is rekening gehouden met de mogelijkheid om verliezen te verrekenen met winsten uit eerdere of latere jaren en de mogelijkheid om eventuele verkoopwinsten te doteren aan een fiscale herinvesteringsreserve. Afhankelijk van het investeringsgedrag van de deelnemers kunnen dergelijke winsten onbelast worden afgeboekt op vervangende investeringen, waardoor de behaalde boekwinsten niet (direct) in het fiscale resultaat vallen.

De resultaten uit de verhuur van commerciële bedrijfsruimten in de periode 2004 – 2025 zijn in figuur 1 per corporatie weergegeven. Van één van de deelnemers aan de steekproef die behoort tot de categorie 'stedelijk overig' is het niet mogelijk gebleken de resultaten uit de verhuur van commerciële bedrijfsruimten bij benadering vast te stellen. Het resultaat van deze corporatie is op nihil gesteld.

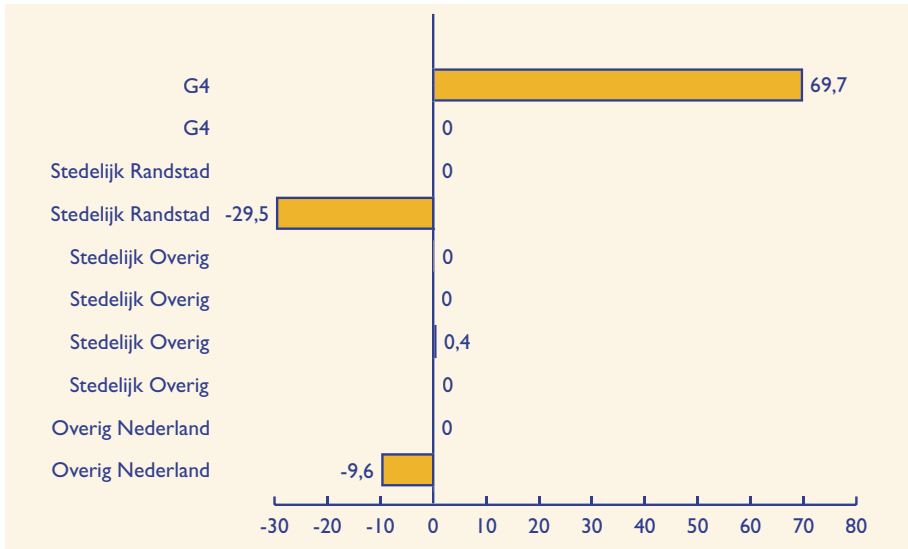
**Figuur 1 Resultaat verhuur commerciële bedrijfsruimten 2004 - 2025 (\* € 1.000.000)**



### 2.3.2 Verhuur dure huurwoningen

In de onderzoeksperiode beschikken 4 van de 10 deelnemers aan de steekproef partiële belastingplicht (naar verwachting) over een portefeuille huurwoningen waarvan de stichtingskosten meer bedragen dan € 200.000. De gemiddelde kostprijs van de woningen varieert van € 225.000 tot € 260.000. De realisatie van huurwoningen van de desbetreffende woningcorporaties bedraagt tussen de 5 en 120 woningen per jaar en de gemiddelde exploitatiehorizon loopt uiteen van 15 tot 25 jaar. Tussen de deelnemers aan de steekproef bestaan grote verschillen in onder meer het investerings- en desinvesteringsbeleid en het gehanteerde aanvangsrendement op dure huurwoningen (3% - 7%).

**Figuur 2 Resultaat verhuur dure huurwoningen 2004 - 2025 (\* € 1.000.000)**



De verhuur van dure huurwoningen leidt bij één van de deelnemers aan de steekproef in 2007 tot een positief fiscaal resultaat. Bij de drie andere corporaties ligt dit omslagpunt op een veel later moment, te weten in het jaar 2013, 2024 en in een jaar na afloop van de onderzoeksperiode (na 2025). Per saldo leidt de verhuur van dure huurwoningen gedurende de onderzoeksperiode bij deze drie corporaties overigens niet of nauwelijks tot een positief fiscaal resultaat. De totale belaste som voor de onderzochte woningcorporaties over de gehele onderzoeksperiode bedraagt circa € 31 miljoen. In figuur 2 zijn de resultaten uit de verhuur van dure huurwoningen over de periode 2004 – 2025 per corporatie opgenomen.

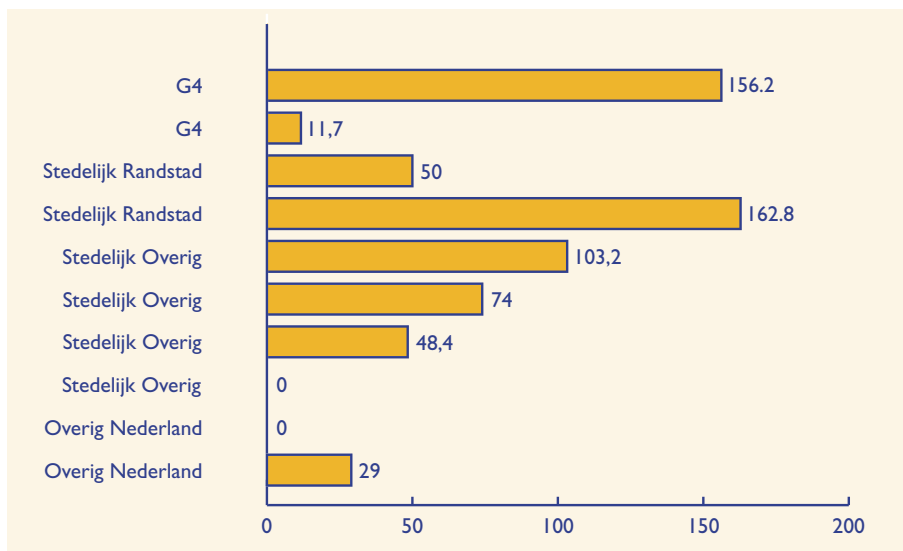
### 2.3.3 Projectontwikkeling

De laatste niet-kernactiviteit waarvan het fiscale resultaat in de periode 2004 – 2025 bij benadering is vastgesteld, betreft de projectontwikkelingsactiviteiten. De meeste deelnemers aan de steekproef partiële belastingplicht, te weten 8 van de 10, verrichten projectontwikkelingsactiviteiten. De productie varieert van nihil tot 400 koopwoningen per jaar en de gemiddelde winst per woning ligt tussen de € 10.000 en € 30.000.

Bij de resultaatsbepaling van de projectontwikkelingsactiviteiten zijn de lopende projecten per 1 januari 2004 fiscaal gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde minus een risicovergoeding van 2% van de totale opbrengstwaarde. Deze risicovergoeding komt overeen met het resultaat dat terzake van de lopende projecten fiscaal in aanmerking wordt genomen. De resultaten uit toekomstige projectontwikkelingsactiviteiten zijn gebaseerd op (een gemiddelde van) de door de deelnemers aan de steekproef opgeleverde meerjarenramingen (aantal woningen \* gemiddelde winst per woning). In de berekening is als uitgangspunt genomen dat de ontwikkelde huurwoningen tegen kostprijs aan de toegelaten instelling worden overgedragen. De totale belaste som over de gehele onderzoeksperiode bedraagt voor de onderzochte woningcorporaties circa € 635 miljoen. In figuur 3 zijn de resultaten uit projectontwikkelingsactiviteiten over de periode 2004 – 2025 per corporatie opgenomen.



**Figuur 3 Resultaat projectontwikkeling 2004 - 2025 (\* € 1.000.000)**



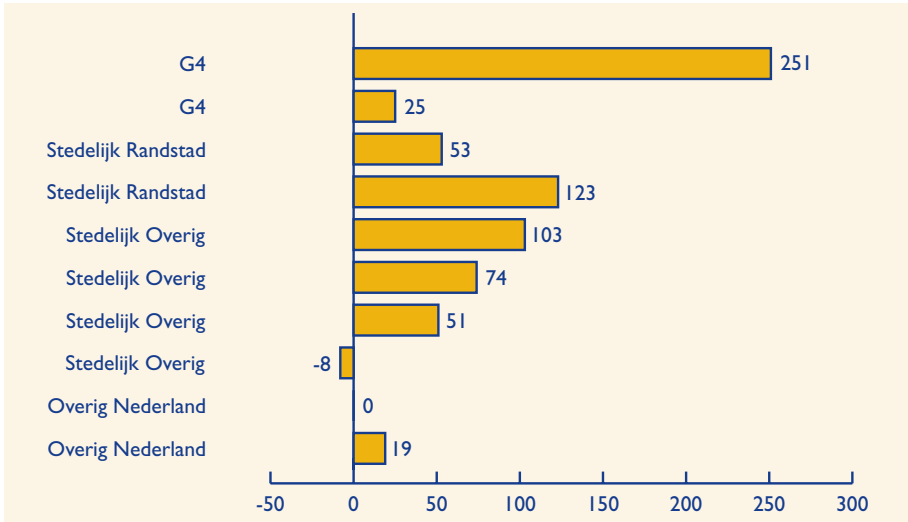
#### 2.3.4 Totaal fiscaal resultaat commerciële activiteiten

Op basis van het concept-BBSH is het de bedoeling dat de bovenstaande niet-kernactiviteiten in één vennootschap of in een aantal vennootschappen die een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting vormen, worden ondergebracht. Het fiscale resultaat bestaat alsdan uit de som van de resultaten die worden behaald met de verhuur van commerciële bedrijfsruimten, de verhuur van dure huurwoningen en de projectontwikkelingsactiviteiten. De negatieve resultaten die met een bepaalde activiteit worden behaald, kunnen op deze wijze worden verrekend met de winsten die met de overige activiteiten worden behaald.

In figuur 4 zijn de samengestelde (totaal)resultaten van elk van de deelnemers aan de steekproef weergegeven. In de berekening van deze resultaten is rekening gehouden met de mogelijkheid verliezen van enig jaar te verrekenen met de winsten van de drie jaren voorafgaande aan het verliesjaar (achterwaartse verliesverrekening) en de winsten van toekomstige jaren (voorwaartse verliesverrekening)<sup>2</sup>.

**2** In de Nota Werken aan winst van 29 april 2005 wordt een beperking van de mogelijkheden tot verliesverrekening voorgesteld. De mogelijkheid tot achterwaartse verliesverrekening wordt beperkt van drie tot één jaar. De momenteel onbeperkte voorwaartse verliesverrekening zal worden beperkt tot een termijn van acht jaar.

**Figuur 4 Totaal fiscaal resultaat commerciële activiteiten 2004 - 2025 (\* € 1.000.000)**



In de bijlage hebben wij een diagram opgenomen (figuur 5) met de resultaten voor de verliesverrekening van de deelnemers in de jaren 2004, 2010, 2015, 2020 en 2025 (bijlage 1).

## 2.4 Moment van verschuldigheid van belasting

Met uitzondering van twee van de deelnemers aan de steekproef leidt de invoering van partiële belastingplicht ertoe dat de geselecteerde woningcorporaties voor afloop van de onderzoeksperiode (2025) feitelijk belasting verschuldigd zullen zijn. In het onderstaande overzicht is zowel voor de activiteiten afzonderlijk als voor alle activiteiten gezamenlijk weergegeven in welk jaar de corporaties voor het eerst in een belastingbetalende positie (na verliesverrekening) zullen verkeren.

**Tabel 3 Jaar van belastingbetalende positie per corporatie**

	Bedrijfsmatig o.g.	Woningen >€ 200.000	Project-ontwikkeling	Startjaar betalen
1. G4	2014	2007	2004	2004
2. G4	2015	Geen	2009	2018
3. Stedelijk Randstad	2016	Geen	2009	2010
4. Stedelijk Randstad	2018	2024	2004	2007
5. Stedelijk Overig	Geen	Geen	2005	2005
6. Stedelijk Overig	2012	2013	2004	2010
7. Stedelijk Overig	2020	Geen	Geen	2025 e.v.
8. Stedelijk Overig	Geen	Geen	2004	2004
9. Overig Nederland	2022	2025 e.v.	2004	2005
10. Overig Nederland	Geen	Geen	Geen	Niet

# 3 Integrale belastingplicht

## 3.1 Uitgangspunten bij de berekeningen

De mogelijke consequenties van een integrale belastingplicht zijn berekend met het Risico-Analyse Model van het CFV. Aan dit model is een fiscale module toegevoegd. Er zijn geen afzonderlijke gegevens bij de woningcorporaties opgevraagd. De gegevens die in het kader van het BBSH aan het CFV zijn geleverd, vormen in principe de invoer voor het model. De uitgangspunten bij de berekeningen zullen op onderdelen nader worden toegelicht.

### 3.1.1 De fiscale module

De fiscale module neemt de huidige winst- en verliesrekening en de prognose daarvan via het Risico-Analyse Model als startpunt. Belangrijke toevoegingen om te kunnen komen tot een bepaling van de te verwachten omvang van de belastingheffing zijn:

- de fiscale waarde van het bestaande woningbezit vormt een centraal uitgangspunt; bij de berekeningen is verondersteld dat deze gelijk is aan de bedrijfswaarde van het woningbezit zoals door de woningcorporaties zelf is opgegeven;
- de fiscale afschrijvingen komen in de plaats van de huidige boekhoudkundige afschrijvingen; er is een lineaire afschrijving toegepast, waarbij de resterende looptijd is ontleend aan de eigen opgave van de woningcorporatie;
- bij de nieuwbouw van huurwoningen is de gebruikelijke onrendabele top *niet* als een fiscaal verlies beschouwd; de reden hiervoor is dat een onrendabele top niet impliceert dat het betreffende project geen positief rendement zou opleveren, maar wel dat het rendement lager is dan de zelf gekozen discontovoet (veelal 6,5%); er is fiscaal geen basis om in deze situatie het zelf berekende boekhoudkundige 'verlies' als een fiscaal verlies aan te merken;
- de fiscale waardering van de nieuwe huurwoningen is gelijk aan de stichtingskosten en de fiscale levensduur is op 50 jaren gesteld; bij woningverbeteringen neemt de fiscale waarde toe met het investeringsbedrag;
- de door de woningcorporaties opgeven aantallen koopwoningen en de daarbij te verwachten winst is overgenomen als fiscale winst.

Verder is in de fiscale module zoveel mogelijk rekening gehouden met de relevante fiscale regelgeving. Het gaat hierbij onder meer om:

- de achterwaartse verliescompensatie over een periode van 3 jaren met teruggave van eerder betaalde belasting;
- de voorwaartse verliescompensatie met de daarbij behorende opbouw van een fiscaal compensabel verlies ten laste waarvan een fiscale winst wordt gebracht;
- de herinvesteringsreserve, waardoor de winst bij de verkoop van huurwoningen niet direct tot belastingheffing leidt; bij nieuwe investeringen kan de herinvesteringsreserve worden ingezet om de fiscale startwaarde te verlagen; als er geen nieuwe investeringen plaats vinden, vindt er uitstel van belastingheffing met 3 jaren plaats.

### 3.1.2 De investeringsplannen

De uitkomsten van de berekening worden sterk bepaald door de aard en omvang van de investeringsprogramma's. In het kader van de gegevensverstrekking op grond van het BBSH maakt elke woningcorporatie een prognose voor een periode van 5 jaren. Deze gegevens zijn echter niet zonder meer bruikbaar. In het verleden is namelijk gebleken dat deze prognoses van de afzonderlijke woningcorporaties bij elkaar opgeteld landelijk een te hoge investeringsomvang oplevert. Om dit te corrigeren is gebruik gemaakt van een door het CFV opgestelde landelijke raming van de verschillende investeringscategorieën. Vervolgens is deze landelijke raming proportioneel aan de afzonderlijke woningcorporaties toebedeeld naar rato van de eigen voornemens.

**Tabel 4 Fiscale consequenties integrale invoering vennootschapsbelasting, met fiscale afschrijvingen (\* € 1.000)**

Jaar	Fiscale waarde woning	Fiscale afschrijving	Fiscaal jaarresultaat	Vpb-belasting	Aantal Vpb-belasting
2003	86.656.011	-	-	-	-
2004	85.320.640	3.528.056	1.227.580-	60.557	113
2005	84.143.242	3.593.671	1.566.101-	39.640	74
2006	83.061.153	3.665.506	1.518.401-	44.127	78
2007	82.112.892	3.744.206	1.375.956-	38.548	90
2008	81.418.514	3.831.697	1.187.545-	71.430	102
2009	80.667.992	3.921.157	980.472-	97.178	113
2010	80.119.887	4.018.668	860.603-	126.787	125
2011	79.764.310	4.123.974	745.209-	165.625	130
2012	79.604.997	4.237.530	805.465-	145.470	144
2013	79.670.089	4.360.791	740.302-	173.814	157
2014	79.780.445	4.489.496	633.276-	220.786	167
2015	79.939.051	4.624.491	609.526-	281.146	184
2016	80.145.488	4.765.643	548.816-	339.238	192
2017	80.398.725	4.913.147	488.598-	390.291	204
2018	80.697.004	5.067.189	434.276-	453.758	209
2019	81.049.968	5.214.635	392.447-	497.933	214
2020	81.461.901	5.368.487	358.098-	546.070	227
2021	81.942.272	5.519.596	319.848-	606.497	239
2022	82.507.714	5.662.471	273.051-	676.683	250
2023	83.187.744	5.796.407	216.774-	749.811	254
2024	84.096.845	5.818.836	15.632-	825.279	260
2025	85.220.415	5.858.182	125.318	906.598	265

### 3.2 De uitkomsten van de berekeningen

Wat betreft de uitkomsten zullen twee varianten worden gepresenteerd:

- een variant waarbij de fiscale afschrijvingen op de waarde van de woningen, zoals nu mogelijk is, wordt gecontinueerd;
- een variant, waarbij met uitzondering van de afschrijvingen bij activa ten dienste van de exploitatie er geen fiscale afschrijvingen zijn.

De reden voor deze twee varianten is dat de fiscale afschrijvingen op vastgoed ter discussie staan. Als woningcorporaties integraal onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, vormt het eventueel fiscaal niet meer toestaan van afschrijven een grote risicofactor. De afschrijvingen hebben namelijk een grote invloed op het fiscale resultaat.

Tabel 4 (zie pagina 18) geeft de belangrijkste uitkomsten weer van de integrale belastingheffing in de situatie dat er wel fiscaal kan worden afgeschreven.

Uit de tabel blijkt dat de fiscale afschrijvingen een substantiële omvang hebben: in 2004 € 3,5 miljard oplopend tot € 5,9 miljard in 2025. Het fiscale jaarresultaat voor alle woningcorporaties samen dat mede door de fiscale afschrijvingen wordt bepaald, blijft gedurende de beschouwde periode negatief met uitzondering van het laatste jaar.

Achter dit macrobeeld gaan uiteenlopende ontwikkelingen schuil voor afzonderlijke woningcorporaties. Er zijn woningcorporaties die reeds vanaf het begin een positief fiscaal resultaat kennen en vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. In het eerste jaar zijn dit er 113 van de 527 woningcorporaties. In de loop der jaren neemt het aantal woningcorporaties dat belasting moet gaan betalen toe. Het te betalen bedrag loopt op tot bijna € 1 miljard in 2025. Daarnaast zijn er ook nog veel woningcorporaties, circa de helft, die ook dan nog geen belasting verschuldigd zijn. Mede als gevolg van het feit dat de meeste woningcorporaties een compensabel verlies opbouwen, kan betaling van vennootschapsbelasting langdurig worden uitgesteld.

Vervolgens geeft tabel 5 (zie pagina 20) weer wat de uitkomsten zouden zijn als fiscaal geen afschrijvingen meer mogelijk zouden zijn.

Uit de tabel blijkt dat het niet fiscaal kunnen afschrijven grote consequenties heeft bij integrale belastingheffing. Zonder fiscale afschrijvingen is het fiscale jaarresultaat van alle woningcorporaties samen van meet af aan positief. Er zijn nog wel woningcorporaties die een negatief fiscaal jaarresultaat behouden en geen belasting verschuldigd zijn. Deze woningcorporaties zijn echter in de minderheid. Het merendeel van alle woningcorporaties zal nu wel belasting gaan betalen. In 2004 geldt dit voor 506 woningcorporaties. De te betalen belasting ligt nu ook op een aanmerkelijk hoger niveau. In 2004 betalen alle woningcorporaties samen € 0,7 miljard. Dit bedrag loopt op tot € 1,6 miljard in 2025.

**Tabel 5 Fiscale consequenties integrale invoering vennootschapsbelasting, zonder fiscale afschrijvingen (\* € 1.000)**

Jaar	Fiscale waarde woning	Fiscale afschrijving	Fiscaal jaarresultaat	Vpb-belasting	Aantal Vpb-belasting
2003	86.656.011	-	-	-	-
2004	88.644.071	209.604	2.090.872	727.418	506
2005	90.843.409	209.604	1.854.174	646.986	498
2006	93.202.098	209.604	1.932.546	679.347	496
2007	95.761.805	209.604	2.116.070	731.838	491
2008	98.658.944	209.604	2.359.382	824.499	492
2009	101.592.536	209.604	2.606.125	910.900	493
2010	104.821.407	209.604	2.762.607	967.849	491
2011	108.349.127	209.604	2.911.181	1.022.758	490
2012	112.183.106	209.604	2.886.921	1.021.067	485
2013	116.352.040	209.604	2.991.418	1.062.617	479
2014	120.700.283	209.604	3.134.366	1.115.722	478
2015	125.230.215	209.604	3.204.461	1.152.540	474
2016	129.941.919	209.604	3.309.965	1.198.062	466
2017	134.843.994	209.604	3.414.972	1.245.263	457
2018	139.939.831	209.604	3.519.701	1.295.142	453
2019	145.233.323	209.604	3.594.960	1.337.894	450
2020	150.735.665	209.604	3.685.599	1.385.893	447
2021	156.456.332	209.604	3.769.053	1.433.487	440
2022	162.416.275	209.604	3.846.630	1.482.092	434
2023	168.613.883	209.604	3.918.076	1.532.319	427
2024	175.051.164	209.604	4.020.881	1.596.375	427
2025	181.737.576	209.604	4.063.895	1.646.156	421

# 4 Conclusies naar aanleiding van het onderzoek

## 4.1 Inleiding

Uit de steekproef partiële belastingplicht is gebleken dat de benodigde gegevens met betrekking tot de niet-kernactiviteiten van de deelnemers aan de steekproef veelal niet eenduidig voorhanden waren. Ook is gebleken dat de meerderheid van de deelnemers aan de steekproef geen inzicht heeft in de kosten die aan de verschillende activiteiten zijn toe te rekenen, waardoor de resultaten niet op eenvoudige wijze uit de administratie konden worden afgeleid. Het is dan ook de vraag of de woningcorporaties de fiscale en financiële effecten van het intreden van partiële belastingplicht volledig in beeld hebben.

Bij de berekening van de consequenties van de integrale belastingheffing is gebruik gemaakt van de BBSH-gegevens die de woningcorporaties aan het CFV hebben verstrekt. Deze gegevens zijn niet opgesteld ten behoeve van een mogelijke belastingheffing. Het gebruik van deze gegevens voor dit doel dient dan ook met de nodige voorzichtigheid te gebeuren. Ook is geen rekening gehouden met gedragseffecten die het gevolg zullen zijn van de invoering van de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat de uitkomsten niet anders dan een globaal beeld kunnen schetsen.

## 4.2 Conclusies partiële belastingplicht

Geconcludeerd kan worden dat de gevolgen van het intreden van partiële belastingplicht sterk variëren met de mix van de belaste activiteiten. In het algemeen kan worden gesteld dat corporaties die projectontwikkelingsactiviteiten ontplooien (veel) eerder tot een fiscaal resultaat zullen komen en dus belasting zullen betalen dan corporaties waarvan de activiteiten beperkt blijven tot de verhuur van commerciële bedrijfsruimten en dure huurwoningen.

De verhuur van commerciële bedrijfsruimten leidt gemiddeld eerst na een periode van 10 tot 15 jaar tot positieve resultaten. Dit is mede het gevolg van het verstrijken van de resterende levensduur van de eenheden die op de fiscale openingsbalans in aanmerking worden genomen, waarna de fiscale afschrijvingslasten substantieel afnemen. Het jaar waarin de deelnemers aan de steekproef voor het eerst in een belastingbetalende positie verkeren, ligt tussen 2012 en 2022. Met de verhuur van commerciële bedrijfsruimten is een fiscaal resultaat gemoeid van in totaal circa € 23 miljoen.

Uit het onderzoek kan worden afgeleid dat de exploitatie van dure huurwoningen tot positieve fiscale resultaten leidt, indien niet of nauwelijks wordt ge(her)inveest in bestaand en nieuw bezit. Het totale fiscale resultaat uit de verhuur van dure huurwoningen bedraagt in de onderzoeksperiode circa € 31 miljoen. Het eerste jaar waarin feitelijk belasting is ver-

schuldigd over de resultaten uit de verhuur van dure huurwoningen loopt uiteen van 2007 tot 2025 e.v.

Met de ontwikkeling van koopwoningen gaat het grootste fiscale belang gemoeid. Met de projectontwikkelingsactiviteiten worden door de onderzochte corporaties namelijk substantiële winsten behaald. Daarnaast worden op de fiscale openingsbalans enkel de lopende projecten opgenomen en niet de projecten die in de toekomst zullen worden opgestart. Er is derhalve sprake van een zeer beperkte drukkende werking op het fiscale resultaat van de herwaardering ten behoeve van de vaststelling van de fiscale openingsbalans. De projectontwikkelingsactiviteiten van de deelnemers aan de steekproef genereren een belaste som van in totaal circa € 635 miljoen.

### **4.3 Conclusies integrale belastingplicht**

Een integrale belastingplicht zal tot een aanzienlijke belastingheffing leiden. Indien de mogelijkheid om fiscaal af te schrijven gehandhaafd blijft, zal de belastingdruk de eerste jaren weliswaar nog beperkt blijven, omdat in dat geval de fiscale afschrijvingen een grote invloed hebben op het fiscale resultaat. In het begin zal slechts een klein deel van de woningcorporaties belasting verschuldigd zijn. Dit aantal neemt echter wel in de loop der jaren toe. Ook het bedrag aan verschuldigde belasting zal gestaag toenemen en in 2025 op een niveau van bijna € 1 miljard uitkomen.

Wanneer de afschrijvingen fiscaal niet meer toegestaan zouden zijn, heeft dat grote gevolgen voor zowel het aantal woningcorporaties dat belasting zal moeten gaan betalen, als ook voor het bedrag dat dan verschuldigd is. Een ruime meerderheid van alle woningcorporaties gaat dan vanaf het eerste jaar vennootschapsbelasting betalen. Gedurende de eerste jaren ligt het totale bedrag 10 à 20 keer zo hoog als in de situatie met fiscale afschrijvingen. In 2004 zouden alle woningcorporaties samen een bedrag van € 0,7 miljard verschuldigd zijn. Dit bedrag neemt vervolgens toe tot € 1,6 miljard in 2025.

### **4.4 Vergelijking partiële versus integrale belastingplicht**

Bij het onderzoek naar de gevolgen van het intreden van partiële of integrale belastingplicht is het slechts tot op bepaalde hoogte mogelijk gebleken om gebruik te maken van uniforme uitgangspunten. Er dient dan ook te worden benadrukt dat de resultaten uit de steekproef partiële belastingplicht in beperkte mate in samenhang kunnen worden gezien met de resultaten uit het onderzoek naar een keuze voor integrale belastingplicht. Bij het trekken van conclusie uit de onderstaande vergelijking tussen de resultaten uit beide onderzoeken moet derhalve de nodige terughoudendheid worden betracht.

Uit het onderzoek naar de effecten van het intreden van partiële belastingplicht volgt dat 8 van de 10 onderzochte woningcorporaties over de jaren 2004 – 2025 per saldo een positief fiscaal resultaat behalen. (Eén corporatie verricht geen belaste activiteiten). Het resultaat



van de corporaties samen bedraagt in totaal circa € 691 miljoen. In de situatie dat de geselecteerde corporaties zouden opteren voor integrale belastingplicht, behalen slechts 5 van de 10 onderzochte corporaties een positief fiscaal resultaat over de gehele onderzoeksperiode. De positieve resultaten van de desbetreffende corporaties wegen overigens niet op tegen de negatieve fiscale resultaten van de overige 5 woningcorporaties. Indien bij de fiscale resultaatsbepaling rekening wordt gehouden met de afschrijvingen op het bezit, bedraagt het gezamenlijke fiscale resultaat van de 10 corporaties over de gehele onderzoeksperiode namelijk € 2,8 miljard negatief. In tabel 6 zijn per corporatie de totale fiscale resultaten over de onderzoeksperiode opgenomen bij partiële belastingplicht, integrale belastingplicht en integrale belastingplicht zonder fiscale afschrijvingen op onroerende zaken.

**Tabel 6 Totale fiscale resultaten per corporatie (\* € 1.000.000)**

	Partieel afschrijvingen	Integraal afschrijvingen	Integraal geen
1. G4	251,9	-2.887,9	-454,5
2. G4	26,0	735,6	1.629,1
3. Stedelijk Randstad	52,5	-801,5	-92,3
4. Stedelijk Randstad	123,1	-532,6	1.389,8
5. Stedelijk Overig	103,2	680,2	760,2
6. Stedelijk Overig	74,1	342,2	590,3
7. Stedelijk Overig	50,1	50,2	961,7
8. Stedelijk Overig	-8,0	-323,9	182,8
9. Overig Nederland	0	72,3	118,8
10. Overig Nederland	18,1	-171,4	17,3

Uitgaande van de fiscale resultaten van de geselecteerde woningcorporaties en de verhouding van de verhuureenheden van de onderzochte corporaties en het aantal verhuureenheden van de sector als geheel, leidt de invoering van partiële belastingplicht per 1 januari 2004 tot een fiscaal resultaat in het jaar 2025 voor de gehele sector van grofweg € 535 – 669 miljoen. Indien het vennootschapsbelastingtarief op 30% wordt gesteld, is met de invoering van partiële belastingplicht in 2025 derhalve een belastinglast gemoeid van € 160 – 200 miljoen.

Indien de sector collectief zou opteren voor integrale belastingplicht, bedraagt de belasting som in 2025 € 125 miljoen en is circa € 906 miljoen belasting verschuldigd<sup>3</sup>. Een keuze voor integrale belastingplicht lijkt derhalve voor de gehele sector te leiden tot een substantieel hogere belastingdruk dan de belastingdruk die uit de huidige partiële belastingplicht voortvloeit. Daarbij dient te worden benadrukt dat het fiscale resultaat voor de gehele sector een

**3 Een aantal woningcorporaties moet (fors) belasting betalen, terwijl een groot aantal andere corporaties verliezen leidt.**

grove inschatting betreft en een vergelijking tussen de uitkomsten van het onderzoek naar de effecten van partiële belastingplicht versus de effecten van integrale belastingplicht niet goed mogelijk is.

## 4.5 Fiscale gevoeligheden

De effecten van een invoering van partiële of integrale belastingplicht voor woningcorporaties zijn in grote mate afhankelijk van de fiscale mogelijkheden en onmogelijkheden die de huidige fiscale wet- en regelgeving biedt.

### 4.5.1 Waardering onroerende zaken

De waardering van de onroerende zaken op de fiscale openingsbalans is zeer van belang voor de belastingdruk. Een hogere waardering betekent namelijk een hogere afschrijvingsbasis en derhalve een lager fiscaal resultaat. De fiscus zal derhalve dan ook de fiscale openingsbalans kritisch bekijken.

Voor de waardering van de onroerende zaken dient te worden uitgegaan van de waarde in het economische verkeer. Voor onroerende zaken zijn verschillende waarderingmethoden met verschillende uitkomsten mogelijk. Uit andere sectoren waarbij deze fiscale openingsbalansproblematiek speelt, blijkt dat langdurige discussie met de Belastingdienst over de waardering niet valt uit te sluiten. Wij bevelen dan ook aan hierover met het Ministerie van Financiën in vooroverleg te treden over de te hanteren waarderingmethodiek.

### 4.5.2 Afschrijving op onroerende zaken

Het doel van het afschrijven op vastgoed is de waardevermindering van de onroerende zaken toe te rekenen aan het aantal jaren waarin de onroerende zaken in de onderneming worden gebruikt. In de praktijk blijkt dat de fiscus de fiscale afschrijving van vastgoed steeds vaker ter discussie stelt. Door te verwijzen naar de stijgende prijzen in de onroerend goed markt wordt betwist dat de fiscale afschrijving overeenkomt met de economische waardevermindering van het pand. Tot op heden heeft dit standpunt van de Belastingdienst in de rechtspraak nog geen gehoor gevonden.

In de contourennota voor het Belastingplan Vennootschapsbelasting 2007 wordt echter het voornemen uitgesproken om de afschrijving op onroerende zaken (eigen gebruik en beleggingsvastgoed) bij wet te beperken. Deze voorgestelde beperking houdt in dat de afschrijving wordt stopgezet op het moment dat de boekwaarde van een pand beneden de werkelijke waarde van de opstal en de ondergrond zakt. Overigens hoeft als de waarde in het economische verkeer van de onroerende stijgt, niet te worden teruggekomen op eerdere afschrijvingen. Het stoppen van de mogelijkheid om af te schrijven zal betekenen dat bij vervreemding een geringere boekwinst wordt gemaakt en de mogelijkheden om te doteren aan de herinvesteringsreserve zullen afnemen.

Het spreekt voor zich dat een beperking van de mogelijkheid om fiscaal af te schrijven op vastgoed een aanzienlijke impact zal hebben op het fiscale resultaat van corporaties. Wij ver-

wijzen in dit kader naar het overzicht in paragraaf 4.4 waar de fiscale resultaten van de onderzochte woningcorporaties zijn opgenomen in de situatie van integrale belastingplicht. Uit dit overzicht blijkt dat corporaties over de onderzoeksperiode een negatief resultaat na afschrijvingen behalen van € 2,8 miljard negatief, terwijl dit resultaat € 1,8 miljard positief bedraagt indien de afschrijvingslasten niet in aanmerking worden genomen.

#### 4.5.3 Verwerking lagere bedrijfswaarde huurwoningen

In de berekeningen zijn wij ten aanzien van de projectontwikkelingsactiviteiten er vanuit gegaan dat de ontwikkelde huurwoningen in de BV-structuur tegen kostprijs worden overgedragen aan de toegelaten instelling. In de praktijk blijkt echter dat de toekomstige te verwachten inkomsten lager zullen zijn en er derhalve sprake is van een 'onrendabele top' in de huurwoningen. De vraag is hoe hier fiscaal mee moet worden omgegaan.

Fiscaal worden bedrijfsmiddelen (huurwoningen zijn als bedrijfsmiddel aan te merken) in het algemeen gewaardeerd op kostprijs verminderd met de jaarlijkse afschrijvingen. Op basis van goed koopmansgebruik is, indien de bedrijfswaarde van een bedrijfsmiddel lager is dan de kostprijs verminderd met de afschrijvingen, waardering op deze lagere bedrijfswaarde in de fiscale jurisprudentie geaccepteerd. Dat wil zeggen dat een bedrijfsmiddel afgewaardeerd mag worden naar de lagere bedrijfswaarde en het verlies als gevolg daarvan ten laste van het fiscale resultaat mag komen. Een tweetal aspecten is hierbij echter van belang.

Ten eerste blijkt uit de jurisprudentie dat de Belastingdienst (en met haar het Gerechtshof) zelden akkoord gaat met een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde, omdat de belanghebbende niet aannemelijk kan maken dat het bedrijfsmiddel in de toekomst niet die opbrengstwaarde aan de onderneming kan toevoegen die het op grond van de kostprijs minus afschrijvingen zou moeten kunnen geven. Ook in de situatie bij woningcorporaties is het de vraag of de woningcorporatie kan aantonen dat de bedrijfswaarde lager zal zijn dan de kostprijs minus afschrijvingen kijkend naar de totale waarde van de onderneming. Het in één keer afwaarderen van de bedrijfsmiddelen naar de lagere bedrijfswaarde (oftewel het direct / 'up front' in aanmerking nemen van de onrendabele top) zal derhalve dan ook zeer zeker tot discussies met de Belastingdienst leiden.

Ten tweede is bij een eventuele afwaardering van een bedrijfsmiddel naar lagere bedrijfswaarde van belang het moment van verliesneming. In de fiscaliteit geldt het adagium dat opbrengsten en lasten moeten worden toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben. Uit de jurisprudentie blijkt dat voor de bedrijfswaarde geldt dat een afwaardering moet plaatsvinden in het jaar waarin de waardedaling zich voordoet en niet in een willekeurig ander jaar. In casu zou dus gelden dat verliezen op investeringen in huurwoningen pas worden geaccepteerd op het moment dat zij zich voordoen. In feite betekent dit dat de verliezen jaarlijks in het resultaat tot uitdrukking komen als een resultante van huuropbrengsten en (hogere) afschrijvingslasten.

Gezien het belang van de verwerking van de 'onrendabele top', adviseren wij dan ook dit punt te overleggen met het Ministerie van Financiën.

#### 4.5.4 Verliesverrekening

Op grond van de huidige fiscale wetgeving kunnen verliezen van enig jaar achterwaarts worden verrekend met de winsten van de drie voorafgaande jaren en voorwaarts met de winsten van alle toekomstige jaren. Deze mogelijkheid tot verliesverrekening voorkomt dat de onderzochte corporaties in de jaren waarin er positieve fiscale resultaten worden behaald direct in een belastingbetalende positie komen te verkeren. Eerst nadat de verliezen zijn ingelopen, worden de desbetreffende corporaties feitelijk belasting verschuldigd over de eventueel nog resterende positieve fiscale resultaten.

De kans bestaat dat de huidige mogelijkheid tot verliesverrekening in de toekomst zal worden beperkt. In de contourennota voor het Belastingplan Vennootschapsbelasting 2007 wordt namelijk voorgesteld om de mogelijkheid tot achterwaartse verliesverrekening te beperken van drie tot één jaar en de onbeperkte voorwaartse verliesverrekening te beperken tot een termijn van acht jaar. Een dergelijke beperking zou ertoe kunnen leiden dat het moment waarop woningcorporaties voor het eerst feitelijk belasting verschuldigd worden in de tijd naar voren schuift.

#### 4.5.5 Renteaftrek op interne leningen

Bij het onderzoek naar de gevolgen van het intreden van partiële belastingplicht is als uitgangspunt genomen dat de commerciële activiteiten voor 75% zijn gefinancierd met rentedragend vreemd vermogen. Indien deze financiering door de toegelaten instelling aan de dochtervennootschap zou worden verstrekt, kan de dochtervennootschap de rentelasten in beginsel ten laste brengen van haar fiscale resultaat, terwijl de rentebaten op het niveau van de toegelaten instelling niet worden belast.

Op grond van Europese regelgeving wordt overwogen om woningcorporaties te verplichten een op te richten BV-structuur extern te laten financieren. Het Ministerie van VROM overlegt met 'Brussel' over de uitgangspunten voor nieuwe financiële kaders. Naar verwachting komt er een overgangsregeling waarbij de BV-structuur éénmalig mag worden gekapitaliseerd en (tijdelijk) gefinancierd. Het verdient dus aanbeveling rekening mee te houden dat de commerciële activiteiten op termijn mogelijk (deels) extern moeten worden gefinancierd.

#### 4.5.6 Advies ten aanzien van fiscale gevoeligheden

Gezien de bovenstaande onzekerheden, in het bijzonder de waardering van de onroerende zaken op de fiscale openingsbalans en het verantwoorden van onrendabele toppen, adviseren wij de woningcorporatiesector in het algemeen en De Vernieuwde Stad in het bijzonder deze zaken op voorhand af te stemmen met het Ministerie van Financiën.

# 5 Corporaties betalen belasting: hoe dan ook

De gevolgen van het intreden van partiële belastingplicht zal sterk variëren met de mix van de belaste activiteiten. In het algemeen kan worden gesteld dat corporaties die projectontwikkelingsactiviteiten ontplooiën (veel) eerder belasting zullen betalen dan corporaties waarvan de activiteiten beperkt blijven tot de verhuur van commerciële bedrijfsruimten en dure huurwoningen. Naar aanleiding van de steekproef partiële belastingplicht rijst de vraag of de woningcorporaties de fiscale en financiële effecten van het intreden van partiële belastingplicht volledig in beeld hebben.

Een integrale belastingplicht zal tot een aanzienlijke belastingheffing leiden. Indien de mogelijkheid om fiscaal af te schrijven gehandhaafd blijft, zal de belastingdruk de eerste jaren weliswaar nog beperkt blijven, omdat in dat geval de fiscale afschrijvingen een grote invloed hebben op het fiscale resultaat. In het begin zal slechts een klein deel van de woningcorporaties belasting verschuldigd zijn. Wanneer de afschrijvingen fiscaal niet meer toegestaan zouden zijn, heeft dat grote gevolgen voor zowel het aantal woningcorporaties dat belasting zal moeten gaan betalen, als ook voor het bedrag dat dan verschuldigd is. Een ruime meerderheid van alle woningcorporaties gaat dan vanaf het eerste jaar vennootschapsbelasting betalen. Uitgaande van een aantal veronderstellingen, leidt de invoering van partiële belastingplicht per 1 januari 2004 tot een fiscaal resultaat in het jaar 2025 voor de gehele sector van grofweg € 535 – 669 miljoen. Indien het vennootschapsbelastingtarief op 30% wordt gesteld, is met de invoering van partiële belastingplicht in 2025 derhalve een belastinglast gemoeid van € 160 – 200 miljoen. Indien de sector collectief zou opteren voor integrale belastingplicht, bedraagt de belaste som in 2025 € 125 miljoen en is circa € 906 miljoen belasting verschuldigd.

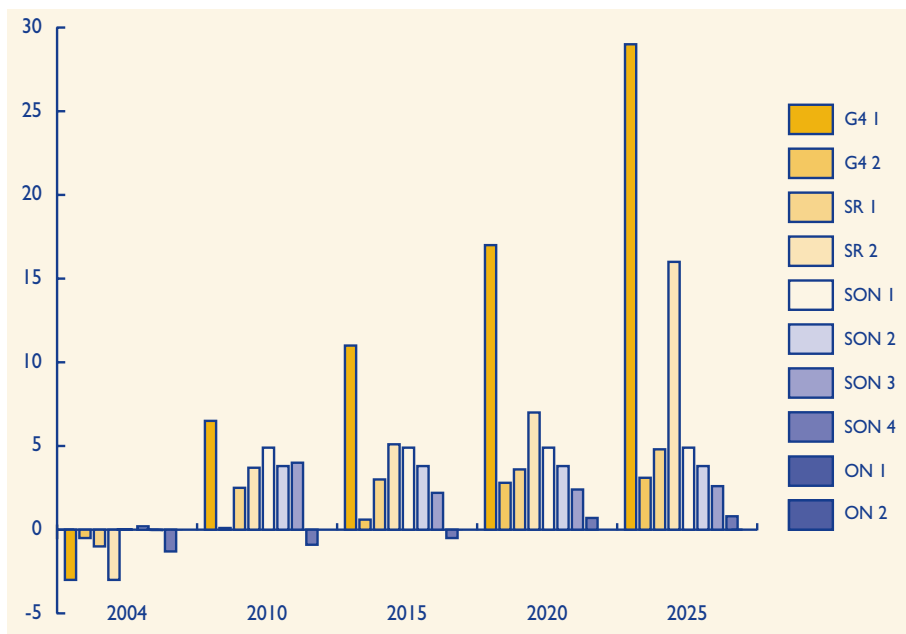
Een keuze voor integrale belastingplicht lijkt derhalve voor de gehele sector te leiden tot een substantieel hogere belastingdruk dan de belastingdruk die uit de huidige partiële belastingplicht voortvloeit. Daarbij dient te worden benadrukt dat het fiscale resultaat voor de gehele sector een grove inschatting betreft en een vergelijking tussen de uitkomsten van het onderzoek naar de effecten van partiële belastingplicht versus de effecten van integrale belastingplicht niet goed mogelijk is.

De effecten van invoering van partiële of integrale belastingplicht voor woningcorporaties zijn in grote mate afhankelijk van de fiscale mogelijkheden en onmogelijkheden die de huidige fiscale wet- en regelgeving biedt (bijvoorbeeld afschrijving op onroerende zaken). Wij bevelen de woningcorporatie-sector in het algemeen en De Vernieuwde Stad in het bijzonder aan de waardering van de onroerende zaken op de fiscale openingsbalans en het verantwoorden van onrendabele toppen op voorhand af te stemmen met het Ministerie van Financiën.

# Bijlage Resultaatontwikkeling partiële belastingplicht

Teneinde inzicht te geven in de resultaatontwikkeling van de deelnemers aan de steekproef partiële belastingplicht in de genoemde periode, zijn in figuur 5 de resultaten in de jaren 2004, 2010, 2015, 2020 en 2025 vóór verliesverrekening weergegeven.

**Figuur 5 Samengestelde resultaten per deelnemer (\*€ 1.000.000)**



De Vernieuwde Stad is een discussieplatform voor alle grote en grootstedelijke corporaties en richt zich op de problematiek én de uitdagingen rondom het wonen in grote steden. De Vernieuwde Stad bediscussieert en stelt de randvoorwaarden waaronder de corporaties een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de vitalisering van de grote stad.



## devernieuwdestad

**Het onderzoek naar de fiscalisering van de bedrijfsvoering van woningcorporaties is in opdracht van De Vernieuwde Stad uitgevoerd door:**

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs

*B.A. Spelbos RA, Mr. C.P. Bangma-Engwerda MBA,  
Mr. J. Rossel*

Rigo Research en Advies

*Dr. J.B.S. Conijn, Drs. A. Wolters (OTB)*

**Tekst**

PWC/RIGO/DVS

**Ontwerp en opmaak**

Carta grafisch ontwerpers bv, Utrecht

**Druk**

Stolwijk

juni 2005

