

Wobbe van der Meulen



Corporaties beseffen nog onvoldoende dat fiscaliteit effect heeft op hun hele bedrijfsvoering. De meeste corporaties willen daar nog niet aan. Dat speelt nu ook bij de VSO-2. De contouren en de effecten zijn al langer bekend, maar nu deze vaststellings-overeenkomst realiteit is, lijkt Leiden in last. Finance Ideas was betrokken bij de

totstandkoming van de VSO-2. Het grote belang van deze overeenkomst is dat die duidelijkheid en zekerheid geeft over specifieke posten op de openingsbalans. Ze geeft aan hoe het sociaal en maatschappelijk vastgoed gewaardeerd moet worden en ze maakt duidelijk hoe corporaties moeten omgaan met de tussenvormen. Daarnaast regelt de VSO-2 hoe corporaties de

Goede relatie met Belastingdienst belangrijk

gemengde projecten in projectontwikkeling fiscaal moeten behandelen. Deze afspraken zijn in feite een voortzetting van de afspraken in de VSO-1. Dat is niet onbelangrijk. De belastingplicht zelf staat niet ter discussie, die is wettelijk vastgelegd.'

MESSEN

'Corporaties moeten goed bekijken of de afspraken in VSO-2 voor hen passen. Op basis van de WOZ-waarden bepalen ze hoe het sociale vastgoed op de openingsbalans gewaardeerd moet worden. Daar wordt een afslag van 30 procent op verleend. Ze kunnen het dus zelf berekenen. Het is denkbaar dat ze niet tekenen als ze denken zelf een beter onderhandelingsresultaat te kunnen behalen bij de fiscus. Wie niet tekent kan dan ook niet van de overige VSO-2-faciliteiten gebruikmaken. Maar maak het niet moeilijker dan het is. Met VSO-2 heb je duidelijkheid en zekerheid over de waarderingsgrondslagen. Een corporatie die de messen wil slijpen, moet dat zelf weten. Zelf vind ik het belangrijk dat de relatie met de Belastingdienst goed is. Die werkt met horizontaal toezicht omdat de oude controle eigenlijk tot lange procedures leidde. Dat risico loop je nu ook als je op je strepen gaat staan. Samen tot overeenkomsten komen kan meer waard zijn dan jarenlang gekissebis.'

Wobbe van der Meulen

is fiscalist bij Finance Ideas, en was als Aedes-medewerker en projectleider betrokken bij VSO-1.

Klaas Franken



FOTO: CHRIS MARTIN, CULEMBORG.

Voor de gemiddelde corporatie is de VSO-2 een goed stuk, wel zitten er wat punten in die nog multi-interpretabel zijn. Daardoor kan VSO-2 in individuele gevallen negatief uitwerken. Daarom druk ik alle corporaties op het hart een goede afweging te maken. Ik roep dus niet op om te gaan dwarsliggen, wel waarschuw ik om onduidelijkheden niet voor lief te nemen. Nu lijkt daar geen ruimte voor te zijn. Er zijn zelfs accountants die corporaties onder druk zetten: als je niet tekent, weet ik niet of ik een goedkeurende verklaring bij de jaarrekening kan geven.'

MIDDENWEG

'Veel corporaties zien op tegen het maken van individuele afspraken. Een middenweg kan zijn de VSO-2 als basis te nemen en de punten die te weinig houvast geven apart met de inspecteur te bespreken en daar in een bijlage zaken over vast te leggen. Een voorbeeld is hoe woningen te waarderen die voor 1 januari 2008 gesloopt zijn. Ik heb daar fiscalisten naar gevraagd en zij geven een interpretatie, maar meer kunnen ze niet geven. Een ander voorbeeld is dat een nieuwbouwproject met 20 procent voor de verkoop de corporatie recht geeft op een fiscaal aftrekbare verrekening. Maar wat als ze gedurende de bouw die 20 procent niet verkocht krijgt? Welke regel moet ze dan toepassen? Op interpretaties kun je niet bouwen.

Ik vind de termijn kort

Ik vind ook de termijn erg kort. Dat er voor 30 april getekend moet worden, staat alleen in de VSO-2 zelf, niet in de aanbestedingsbrief. Als corporaties in mei of juni tekenen, nadat ze nauwkeurige afspraken hebben gemaakt, kan ik me niet voorstellen dat de Belastingdienst ze dan weigert. (Aedes stelt dat dit niet conform de VSO-2 is, redactie.)

Casade in Waalwijk, waar ik ad interim voor werk, heeft een vergadering met een fiscalist gepland. Daarna beslissen het managementteam en de RvC of er getekend wordt. Voor 30 april is er daarom bijna geen tijd voor overleg met de inspecteur. Later mogen tekenen zou een uitkomst zijn.'

Klaas Franken

is directeur van Fineut, Culemborg.

VSO-2

De ledenraad is tevreden met het resultaat van de nieuwe vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst VSO-2. Die gaat over aspecten van de vennootschapsbelasting (VPB) die nog onduidelijk waren. Waarom is de VSO-2 tot stand gekomen, gaan alle corporaties tekenen?

Interviews: Marieke Sjerps.

Elles Dost-Bijl



‘Wij gaan de VSO-2 tekenen, omdat we als individuele corporatie waarschijnlijk niet in staat zijn om een beter resultaat te bereiken. Heel pragmatisch dus. Wel vind ik het lastig dat er nog onduidelijkheden bestaan. Aedes zou een lijst van best practices opstellen van zaken die niet in de VSO geregeld zijn, maar het duurt

lang voordat die er is. Die lijst moet duidelijkheid geven over de marges. Het verschil in de vennootschapsbelasting varieert daarbij tussen de 1,5 en de 2,5 miljoen euro, een fors verschil dus.’

BEPERKEN

‘Ik wil benadrukken dat ik principieel tegen de vennootschapsbelasting ben. Het gaat er nu om dat we de vennootschapsbelasting weten te beperken. De consequentie is dat tax-planning steeds belangrijker wordt bij onze strategische keuzes. Neem bijvoorbeeld projectontwikkeling. Zelf willen we versneld investeren in de bestaande woningvoorraad,

Tax planning nodig bij strategische keuzes

wat ook goed past in de huidige financiële situatie. Als we het handig aanpakken kunnen we 70 procent van de WOZ-waarde van de gesloopte woningen verrekenen met de winst. Normaal gesproken zouden we alleen sociale huurwoningen bouwen, maar nu worden we om belastingvoordeel te genieten “gedwongen” toch 20 procent in koop te doen. De fiscale belangen overheersen dan boven die voor volkshuisvesting en zo moet het eigenlijk niet zijn.

Ik denk dat zeker 90 procent van de corporaties de VSO-2 gaat tekenen, vooral vanuit de overtuiging dat er individueel geen beter resultaat mogelijk is. De grootste bezwaren zijn dat er binnen de VSO-2 niets geregeld is voor het onderhoud van panden en dat onrendabele toppen niet verrekend kunnen worden met winsten. Daar is niets aan te doen, dat blijft vijf jaar zo, maar ik vind het wel een aandachtspunt voor de toekomst.’

Elles Dost-Bijl

is directeur-bestuurder Woonservice, Westerbork.

Tom Berkhout



‘Het Vastgoedkenniscentrum is een multidisciplinair adviesorgaan binnen de Belastingdienst. De werkwijze is dat een woningcorporatie contact heeft met haar inspecteur die desgewenst op zijn beurt met ons ruggespraak kan houden over inhoudelijke zaken.

Over de VSO-2 ben ik tevreden. Ze is een op maat gemaakte set voor de corporaties, gericht op de specifieke problematiek waar zij de komende jaren mee worstelen. Ze begeleidt op een goede manier de vraagstukken die na de VSO-1 nog onbelast waren naar de belaste situatie. De openstaande kwesties zijn nu goed opgelost.’

VERZACHTEN

‘Een voorbeeld is hoe om te gaan met onrendabele toppen. Gezien de wetgeving is het moeilijk om die op nieuwbouwprojecten te nemen. Om de pijn wat te verzachten hebben we voor gemengde projecten fiscale spelregels gemaakt. Bij de verhouding 20-80 procent commercieel vastgoed – sociale huur is een streep getrokken die wij verantwoord vinden en die volgens ons nog past binnen de fiscale regelgeving en bij wat de Tweede Kamer wil. Deze grens is niet voor niets getrokken. De onrendabele top helemaal aftrekken voor sociale verhuur kan fiscaal niet. Toch hoor je nu van corporaties dat ze zich door hun maatschappelijke opgave gedwongen voelen bepaalde dingen te doen die onrendabel zijn. Door de afspraak in VSO-2 hebben corporaties zekerheid over de fiscale werking ervan. De VSO-2 zijn regels die partijen over en weer binden.

Openstaande kwesties nu goed opgelost

Voor beide zitten er plussen en minnen aan. Als er interpretatiekwesties zijn, kan de corporatie die met de inspecteur bespreken. Als ze er samen niet uitkomen, kunnen ze naar de adviescommissie binnen de VSO stappen en de interpretatievraag voorleggen. Kortom, er zijn voldoende maatregelen om daar toch goed over in gesprek te gaan. Wel is het belangrijk dat op tijd te doen.’

Tom Berkhout

is voorzitter Belastingdienst/Vastgoedkenniscentrum en lid van de Stuurgroep VSO-1 en VSO-2.