

Corporaties moeten goed nadenken voor ze VSO 2 ondertekenen

Op basis van een analyse van de vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2) concluderen Klaas Franken en Ewoud de Ruiter dat VSO 2 op een aantal punten niet in overeenstemming lijkt met goed koopmansgebruik.

Het gaat onder andere om regels die betrekking hebben op de vaststelling van de openingsbalans en de (on)mogelijkheid om in sommige situaties winst of verlies te nemen.

VSO 2, dat eind januari is gepresenteerd, is het product van overleg tussen de Belastingdienst en Aedes, de vereniging van woningcorporaties. In VSO 2 is een aantal punten geregeld met

betrekking tot de integrale belastingplicht van corporaties. Het behandelt de openingsbalans, kooptussenvormen en projectontwikkeling. Ook Aedes signaleert uit de wet voortvloeiende probleempunten voor corporaties.

Onlangs heeft Aedes hierover een brief gezonden aan minister Van der Laan. De punten hebben betrekking op het kunnen afwaarderen van sociale huurwoningen, voor zover het gaat om de onrendabele top. En het ontbreken van mogelijkheden om af te schrij-

ven op vastgoed, op basis van de voorgestelde waarderingsnormen.

Ongelijkheid

Twee weken geleden heeft een aantal corporaties een open brief gezonden aan de ministers Bos en Van der Laan, waarin ze de fiscale ongelijkheid van de belastingheffing van corporaties en pure marktondernemingen onder hun aandacht brengen.

Aedes stelt voor om afschrijving voor sociale huurwoningen tot 70 procent van de WOZ-waarde

mogelijk te maken en ook een afwaardering van de (onrendabele) investering tot dezelfde 70 procent. Beide voorstellen kunnen wij van harte toejuichen omdat de regelingen rondom de afschrijvingsbeperkingen en beperkingen om af te waarden niet conform goed koopmansgebruik zijn. Deze punten maken wel onderdeel uit van wat in VSO 2 is opgenomen. En dat is weer een product van onderhandelingen waar Aedes bij betrokken was. Wij vragen ons af waarom Aedes niet eerder

aandacht heeft gevraagd voor deze punten.

Corporaties hebben nog tot 30 april de tijd om een beslissing te nemen over het al dan niet tekenen van VSO 2. Als corporaties VSO 2 tekenen kunnen ze geen beroep doen op latere eventueel gunstigere beleidsregels. Zou getekend worden en besluit de minister corporaties op dit punt tegemoet te komen, dan is het de vraag of ze ook een beroep kunnen doen op die tegemoetkoming. Wij zijn dan

ook kritisch ten aanzien van het tekenen van VSO 2. Corporaties zullen individueel na moeten gaan wat voor hen de gevolgen zijn en of tekenen in hun belang is.

Klaas Franken en Ewoud de Ruiter
Respectievelijk directeur van Fineut
te Culemborg en directeur van 3RRR
Belastingadviseurs BV te Utrecht
www.fineut.nl
www.3rrrbelastingadviseurs.nl