



# Een fiscale cocktail voor woningcorporaties

A large, stylized orange flower graphic with five petals, centered on the page. The petals are a lighter shade of orange than the background. In the top right corner, there is a black vertical bar containing the word 'fineut' in white lowercase letters, with a small orange triangle containing a white asterisk below it.

*fineut* \*

\***Fi·neut** (de ~ (m.), ~en) **1** [*scherts.*] iemand die financieel ingesteld is. **2** deskundige in de financiën van een tak van industrie of toegepaste wetenschap. **3** financieel specialist op het gebied van volkshuisvesting.

# Fiscale cocktail zonder kater

*Het afgelopen decennium is er in het fiscale landschap voor woningcorporaties veel veranderd. Heffingen zijn nieuw ingevoerd of gewijzigd. De vennootschapsbelasting en (recent) de verhuurdersheffing zijn nieuw ingevoerd. Deze leiden tot uitgaven, die elke woningcorporatie liever aan haar woningen zou besteden. De verhuurdersheffing is weinig beïnvloedbaar. De vennootschapsbelasting laat zich nog wel enigszins sturen. Daarvoor staan een aantal ingrediënten ter beschikking. In dit artikel zal ik deze ingrediënten bespreken en hun samenhang toelichten. In de juiste mix en verstandig toegediend levert dit een smaakvolle cocktail op, zonder er een kater aan over te houden.*

Elke woningcorporatie zal de betaling van vennootschapsbelasting binnen de geldende wet- en regelgeving zoveel mogelijk willen minimaliseren. De meest gangbare tactiek is om de betaling zo lang mogelijk uit te stellen. Gedurende de eerste 6 jaar na invoering is betaling van vennootschapsbelasting nauwelijks aan de orde geweest. Door het aanpassen van de wetgeving en het teruglopen van het aantal (sloop)projecten komt betaling van vennootschapsbelasting echter snel in beeld. De vraag hoe en wanneer de ingrediënten het meest effectief kunnen worden toegepast is nu meer relevant dan ooit. Om die mix goed te bepalen is een fiscale meerjarenplanning essentieel. Deze kan gebaseerd worden op de meerjarenbegroting die ten grondslag ligt aan uw dpi. Met behulp van scenario-analyses kan vervolgens in beeld gebracht worden wat de effecten zijn van toediening van die ingrediënten. Voor we zover zijn bespreek ik eerst de diverse ingrediënten en hun samenhang. De belangrijkste ingrediënten zijn de compensabele verliezen, het afwaarderen van het vastgoedbezit en het vormen van een voorziening groot onderhoud.

---

***Door het aanpassen van de wetgeving en het teruglopen van het aantal (sloop)projecten komt betaling van vennootschapsbelasting snel in beeld.***

## Compensabele verliezen

In de periode 2006-2011 hebben woningcorporaties de betaling van vennootschapsbelasting nagenoeg tot nihil beperkt. Mogelijkheden door toepassing van de gemengde projectberekeningen en benutting van een herbestedingsreserve hebben in die jaren voor de meeste corporaties alleen compensabele verliezen opgeleverd. De herbestedingsreserve is in 2012 afgeschaft. Projecten zijn door de economische crisis sterk teruggelopen. Op zichzelf komt daarmee het omslagpunt naar effectieve betaling snel in zicht. Maar niet voordat de compensabele verliezen tot verrekening zijn gekomen.

Zolang er nog compensabele verliezen zijn, is het niet nodig een ander ingrediënt in te zetten. Compensabele verliezen worden gebruikt om de fiscale winsten naar nul terug te brengen. Compensabele verliezen hebben echter een beperkte verrekeningstermijn van maximaal 9 jaar. Doordat de activiteiten van woningcorporaties zich steeds meer beperken tot de exploitatie van bestaande woningen en de fiscale afschrijving op het woningbezit zeer beperkt is, zal normaal gesproken de fiscale winst snel positief zijn. Zelfs in die mate dat de verliesverrekeningstermijn van 9 jaar ruim voldoende is om de meeste compensabele verliezen tijdig te benutten – mits de waardedaling nog niet is genomen.

Bijzondere aandacht vragen de verliezen uit 2006 en 2007. Deze zijn niet zonder meer te verrekenen met de resultaten van een toegelaten instelling. Als deze verliezen zijn behaald in de nevenstructuur mogen ze alleen verrekend worden met de positieve resultaten die zijn toe te rekenen aan diezelfde nevenstructuur. Vaak zijn de activiteiten in de nevenstructuur in de jaren 2008 - 2011 sterk verminderd of overgegaan naar de toegelaten instelling. Hierdoor is verrekening bijna niet meer mogelijk. Wellicht kan in overleg met de belastingdienst de afspraak worden gemaakt om deze verliezen de activiteiten te laten “volgen”.

Dezelfde bijzondere aandacht vragen de zogenoemde voorfusieverliezen. Fusies van woningcorporaties zijn regelmatig aan de orde. Fiscaal zijn deze fusies over het algemeen fiscaal geruisloos (zonder belastingheffing) te realiseren. Wat vaak over het hoofd wordt gezien, is dat op basis van wetgeving de voorfusieverliezen niet zomaar te verrekenen zijn. De voorfusieverliezen van de fusiedrager zijn wel over het fusietijdstip heen met de volledige resultaten van de fusiecorporatie te verrekenen. Voor de voorfusieverliezen van de verdwijnende rechtspersoon geldt dat niet zonder meer. Formeel zouden bij een fusie de voorfusieverliezen van de verdwijnende rechtspersoon verloren gaan. Zo ver heeft de wetgever het niet willen laten komen. Zij heeft de mogelijkheid gegeven om toch te verrekenen, maar heeft daar wel regels voor gesteld. Deze komen er kort gezegd op neer dat de fusiecorporatie na fusiedatum haar winst moet splitsen alsof er geen fusie heeft plaatsgevonden. Deze

winstsplitsing is niet onoverkomelijk, maar maakt de tax-planning wel ingewikkelder. Dit kan op twee manieren voorkomen worden. Als maar één van de fusiepartners voorfusieverliezen heeft, kan er voor gekozen worden om deze fusiedrager te laten zijn. Als dit geen optie is, is het verstandig om met de belastingdienst hierover afspraken te maken bij de afstemming van de geruisloze fusie.

Over het algemeen heeft het de voorkeur om eerst de compensabele verliezen “op” te maken en pas daarna een volgend ingrediënt toe te voegen. Het risico bestaat dan wel dat het hierna te behandelen ingrediënt over de houdbaarheidsdatum is.

## **Het afwaarderen van het vastgoedbezit**

Dit ingrediënt heeft - met de steeds zichtbaarder effecten van de economische crisis - de aandacht van de woningcorporaties. Het blijft een uitdaging om het meest geëigende moment te kiezen om dit ingrediënt toe te dienen.

Bij de aanvang van de integrale vennootschapsbelastingplicht hebben woningcorporaties hun vastgoedbezit op de fiscale openingsbalans een waardering gegeven. Nagenoeg alle woningcorporaties hebben die waardering bepaald op basis van VSO2. Deze openingsbalanswaardering is gebaseerd op de WOZ-waardering. In de praktijk komt die waardering neer op 70/80% van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2008. Op dat moment waren de

## *Het fiscaal afwaarderen van vastgoedbezit heeft de nadrukkelijke aandacht van de belastingdienst.*

---

WOZ-waarden nagenoeg op hun hoogste punt. In de jaren daarna is de WOZ-waarde voor vrijwel alle woningen jaarlijks een aantal procentpunten gedaald. In VSO2 is de mogelijkheid gegeven bij een daling van de WOZ-waarde deze afwaardering ook fiscaal te volgen. Het is alleen (nog) niet duidelijk of die daling gevolgd mag of moet worden en zo ja, wanneer. Daar komt bij dat de houdbaarheid en kwaliteit van dit ingrediënt afhankelijk is van externe factoren.

De markt bepaalt de waarde van de woningen. De WOZ-waardering volgt, weliswaar met een vertraging, deze markt. Door de economische crisis is de waardedaling al een aantal jaren ingezet. Wat nu het juiste moment is om een afwaardering te verwerken, wordt niet bepaald door de woningcorporatie, maar door de omstandigheden. Daardoor is dit ingrediënt lastig in te zetten als stuur middel. Wanneer is de waardedaling zodanig dat een afwaardering genomen mag of zelfs moet worden? De slechte sturingsmogelijkheden van dit ingrediënt worden nog eens versterkt door de verplichte opwaardering. Als de waarde van de woning weer toeneemt, moet deze waarde stijging weer aan de fiscale winst worden toegevoegd. Ook dat is afhankelijk van externe factoren. Als we dan ook nog eens rekening houden met de beperkte verliesverrekeningstermijn van 9 jaar kan dit ingrediënt wel eens voor een nare bijmaak zorgen.

Een voorbeeld ter illustratie. Stel dat het vastgoedbezit van een woningcorporatie met 5000 verhuureenheden een fiscale openingswaardering kent van € 500 miljoen. In 2013 zijn de WOZ-waarden van haar woningen sinds 2008 met 20% gedaald. Dat betekent dat zij in 2013 een fiscale afwaardering kan toepassen van € 100 miljoen. Dat levert deze woningcorporatie meteen een fors compensabel verlies op. Als deze corporatie in de jaren daarna gemiddeld per jaar een fiscale winst behaalt van € 11,1 mio, zal het compensabele verlies volledig benut worden. Dan is bereikt dat belastingbetaling in ieder geval 9 jaar is uitgesteld. Wordt echter gedurende de 9 volgende jaren de fiscale winst gemiddeld maar € 5 miljoen, dan zal € 55 miljoen van de compensabele verliezen verdampen. Als daar bovenop een deel van de waardestijging van de woningen (naar het niveau van de openingsbalanswaardering) zich pas voordoet na die 9 jaar, dan betaalt de corporatie zelfs vennootschapsbelasting over de terugname van eerdere afwaarderingen.

Het fiscaal afwaarderen van vastgoedbezit heeft ook de nadrukkelijke aandacht van de belastingdienst. Als uit de aangifte vennootschapsbelasting een afwaardering blijkt, zal de belastingdienst daar al snel vragen over gaan stellen. Eind vorig jaar heeft zij in grote lijnen een beleid op dit onderwerp geformuleerd. Kort gezegd komt dit beleid erop neer dat bij een waardedaling lager dan 10% geen afwaardering mag worden genomen, bij een waardedaling tussen de 10-30% een afwaardering mag worden genomen en bij

een waardedaling van meer dan 30% een afwaardering moet worden genomen. Voorop gesteld dat dit beleid is (en daarmee dus niet verplicht gevolgd moet worden), lijkt deze benadering wel tot een betere toepasbaarheid te leiden. Dat zit hem vooral in het feit dat niet ineens over het gehele vastgoedbezit moet worden afgewaardeerd. In een bepaald jaar kan de afwaardering beperkt worden tot alleen die woningen die meer dan 30% in waarde zijn gedaald.

De afwaardering zal dus over meer jaren uitgesmeerd kunnen worden en blijft beperkt tot de grote waardedalingen. Bovendien worden de gevolgen van de opwaardering ook beperkt tot een deel van het vastgoedbezit. Nadeel blijft dat de effecten afhangen van externe factoren. Afwaardering is wel zeer effectief in het beperken en uitstellen van belastingbetaling.

In de uitvoering van dit fenomeen zit nog wel een addertje onder het gras. Op basis van wet- en regelgeving moet een afwaardering genomen worden in het jaar waarin deze aanzienlijk (>30%) wordt. De waardedaling is gebaseerd op de waarde aan het einde van dat jaar. De wijze van fiscaal waarderen van het vastgoedbezit bij woningcorporaties is gekoppeld aan de WOZ-waarden. Beide componenten samengevoegd moet de waardedaling in 2014 worden bepaald aan de hand van de waarde op 1-1-15. Die wordt vastgelegd in de WOZ-beschikking 2016. Deze wordt pas begin 2016 ontvangen. Als dan ook nog een bezwaarprocedure gestart moet gaan worden, heeft een woningcorporatie pas medio 2016 een beeld bij de waardedaling 2014.

Dat blijft gevoelsmatig heel erg achter de feiten aan lopen. Overleg met de belastingdienst kan uitkomst bieden hoe hier praktisch mee om kan worden gegaan.

## **De voorziening groot onderhoud**

De voorziening groot onderhoud laat zich beter sturen dan de waardedalingen. In VSO2 is expliciet opgenomen dat op de openingsbalans geen voorziening groot onderhoud kan voorkomen. Een dergelijke voorziening kan na dat jaar met ingang van een zelfgekozen jaar gevormd worden. Bij het vormen van een voorziening groot onderhoud worden de fiscale lasten van het uit te voeren onderhoud in een volgend jaar nu al gedeeltelijk ten laste van het fiscale resultaat gebracht. De kosten die bijvoorbeeld over 5 jaar gemaakt moeten worden voor schilderwerk kunnen vanaf dit jaar in 5 gelijke delen ten laste van de winst worden gebracht. Het is dan wel noodzakelijk dat aan de vorming van de voorziening groot onderhoud een gedegen onderhoudsplanning ten grondslag ligt. Duidelijk moet zijn wanneer het onderhoud daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden. Daar zal het normaal gesproken bij een woningcorporatie niet aan ontbreken. Corporaties plegen veel onderhoud aan hun woningen en beschikken ook over een langdurige meerjarenonderhoudsbegroting. Met behulp van deze meerjarenonderhoudsbegroting en het uitsplitsen naar de correcte jaarcycli (de frequentie waarin het betreffende onderhoud aan de orde is) kan een goede voorziening opgebouwd worden. De fiscale effecten laten vooral zien dat gedurende de op

bouwperiode van de voorziening de fiscale onderhoudskosten hoog zijn, waarna ze terugzakken naar het normale niveau van de jaarlijkse onderhoudskosten. Vanzelfsprekend moet sprake zijn van een bestendige gedragslijn. Als toch wordt gekozen om in enig jaar niet langer een fiscale onderhoudsvoorziening te vormen, dan zal het hele bedrag van de gevormde voorziening worden toegevoegd aan de fiscale winst.

Inmiddels zijn al wat jaren verstreken sinds invoering van de vennootschapsbelastingplicht. Een corporatie die dit instrument nog niet toepast, kan er voor kiezen om de opbouw met ingang van bijvoorbeeld 2014 te starten. De dotatie wordt dan bepaald aan de hand van de gekozen cycli waarin het bewuste onderhoud zich voordoet. Stel dat daken eens in de 25 jaar worden vervangen, dan is de dotatie voor het dakonderhoud aan de voorziening  $1/25^e$  deel van de begrote kosten. Het is echter ook mogelijk om een inhaaldotatie in het eerste jaar van vorming te nemen. Stel dat in het voorbeeld van het dakonderhoud het eerstvolgende onderhoud over 20 jaar plaatsvindt (er zijn al 5 jaar verstreken sinds het vorige onderhoud) dan mag nu  $5/25^e$  deel worden toegevoegd. Dat geldt alleen voor het jaar waarin met het vormen van de voorziening gestart wordt. En de inhaaldotatie mag geen betrekking hebben op de periode voor 2008. Als nu met het vormen van de voorziening gestart wordt, zal de inhaaldotatie dit eerste jaar normaliter voldoende zijn om tot een fiscaal verlies te leiden. Of dit ingrediënt in de opvolgende jaren ook voldoende

is om de betaling van vennootschapsbelasting geheel te reduceren, is per corporatie afhankelijk.

## **Scenario-analyse**

Dat brengt ons weer naar de beginvraag. Wanneer moet welk ingrediënt worden toegediend? Daarvoor is een fiscale meerjarenbegroting en bijbehorende scenario-analyse noodzakelijk. Het is bovendien noodzakelijk om die meerjarenbegroting en scenario-analyse elk jaar weer opnieuw te beoordelen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die bijsturing noodzakelijk maken.

Aan de hand van de scenario-analyse kan op de eerste plaats bepaald worden wanneer naar verwachting de bestaande compensabele verliezen volledig benut zijn. Bovendien kan bepaald worden of en wanneer bestaande verliezen gaan verdampen. Als je dat vooraf in beeld hebt, kan beoordeeld worden of maatregelen noodzakelijk zijn om verdamping te voorkomen.

Het jaarlijks opnieuw beoordelen van de meerjarenprognose is vooral van belang voor de afwaardering van het vastgoedbezit. Zoals eerder opgemerkt is dit ingrediënt afhankelijk van externe factoren. Normaal gesproken zal pas na afloop van het jaar duidelijk worden of en hoe hoog de waardedaling van dat jaar was. Dat kan er zo maar toe leiden dat compensabele verliezen iets langer mee gaan. De hele fiscale sturing schuift dan weer een jaar op.

## *Zonder het nemen van maatregelen is het effectief belasting betalen door woningcorporaties in de nabije toekomst onafwendbaar.*

---

Het toedienen van het ingrediënt voorziening groot onderhoud vraagt ook nauwkeurige planning. Allereerst moet op voorhand in beeld worden gebracht hoe hoog de extra lasten voor de voorziening zijn. Het is reëel te verwachten dat met behulp van de inhaaldotatie de extra last in het jaar van vorming zo hoog is, dat een compensabel verlies overblijft. Het kan dan aantrekkelijk zijn om niet in het eerste jaar waarin een fiscale belastbare winst ontstaat de voorziening te vormen. Als de voorziening in het tweede fiscale winstjaar wordt gevormd, kan het compensabele verlies ook nog een jaar terug verrekend worden.

### **De cocktail**

Zonder het nemen van maatregelen is het effectief belasting betalen door woningcorporaties in de nabije toekomst onafwendbaar. Door de te gebruiken ingrediënten goed te spreiden, kan de betaling van vennootschapsbelasting worden geminimaliseerd. Hiervoor is het noodzakelijk een fiscale meerjarenplanning te maken gebaseerd op onder meer gehaalde en verwachte resultaten, invloed van wetgeving, en de inhoudelijke meerjarenbeleidsplanning (met bijbehorende begroting). Een fiscaal meerjarenplan is altijd

gebaseerd op toekomstige verwachtingen. Het jaarlijks bijstellen van de fiscale planning is daarom van groot belang.

De fiscale cocktail laat zich dus het best bepalen door op voorhand alle ingrediënten goed in beeld te brengen, te beoordelen hoe zij zijn samengesteld en wat hun fiscale effect is. Eén voor één toegevoegd aan de fiscale meerjarenbegroting en door elkaar gemixt in een scenario-analyse ontstaat een mooie cocktail. Als deze cocktail vervolgens jaarlijks weer goed op smaak wordt gebracht, kunt u jarenlang de nare bijsmaak van belastingbetaling van u wegschuiven. Ik zeg: PROOST!



### **Auteur**

drs. Simone Bosma is interim-bedrijfsfiscalist voor de publieke sector. Zij is lid van Fineut\*, een netwerk van financieel en fiscaal specialisten die zich richten op woningcorporaties. Fineut\* levert diensten en producten die woningcorporaties ondersteunen bij hun financiële en fiscale beheersing.

***fineut*** \*

*mensen voor cijfers*

mobiel 06-28836583  
e-mail [info@fineut.nl](mailto:info@fineut.nl)  
[www.fineut.nl](http://www.fineut.nl)