



Klaas Franken

'Cofier is steeds meer op de hoogte van de uitgebreide fiscale kansen en voordelen'

FISCAAL VOORDELIGE PARKEERGARAGE

Woningcorporatie Casade vond fiscaal voordeel bij de totstandkoming van een parkeergarage in Waaik. Normaal gesproken verhuurt een corporatie een parkeerplek bij een woning. De woning en parkeerplek vormen voor de belasting één geheel en over de verhuur ervan kan de corporatie geen belasting terugvragen. Door de parkeergarage in het verhuurbeleid en contractueel los te koppelen van het appartementencomplex, ontstaat er een andere situatie. De verhuur per parkeerplek is dan een aparte (belaste) dienst. Bewoners zijn niet meer verplicht een parkeerplek te nemen. Hierdoor kan Casade de 19 procent btw van de investering aftrekken. Door de hoge kosten per parkeerplek leidt dit tot een groot financieringsvoordeel.

'Het is bij herstructurering heel verstandig de btw en overdrachtsbelasting in het achterhoofd te houden'



HERSTRUCTURERING BIEDT VOLOP KANSEN OP FISCAAL GEBIED

Woningcorporaties zijn jarenlang niet belastingplichtig geweest. Sinds 1 januari 2006 kwam hier verandering in doordat zij belasting moesten gaan betalen over hun commerciële activiteiten. Verschillende sociale investeringen bleven daarvan nog gevrijwaard. Per 1 januari van dit jaar zijn de corporaties integraal belastingplichtig. Mede hierdoor biedt herstructurering naast maatschappelijke voordelen, ook fiscale kansen voor de corporaties.

"Het is op verschillende manieren mogelijk fiscaal voordeel te halen bij herstructurering", vertelt Klaas Franken, finet voor onder meer Casade en Cofier. "De mogelijkheden met de vennootschapsbelasting zijn momenteel nog onzeker, omdat de corporaties

overleggen met de Belastingdienst over hoe het bestaande vastgoed op de balans komt te staan. Als die afspraken verlopen zoals in 2006 bij de eerste wijziging, liggen daar volop kansen. Met de overdrachtsbelasting zijn ook voordelen te halen. Bovendien biedt de herinvesteringreserve interessante mogelijkheden. Omdat de corporaties nooit belastingplichtig waren, zijn deze opties bij veel van hen niet bekend. Daarom pleit ik ervoor om bij de projectontwikkeling al deze mogelijkheden onder de loep te nemen."

Vennootschapsbelasting

"Doordat de corporaties in 2005 gedeeltelijk belastingplichtig werden, kwamen er afspraken over de waardering op de beginbalans van het bestaande

vastgoed", vervolgt Franken. "Natuurlijk was het niet mogelijk bij nul te beginnen. Doordat een corporatie het jaar daarop opeens wel al het vastgoed moest opvoeren, zou zij een enorme winst maken en daar belasting over moeten betalen. Daarom spraken de Belastingdienst en de corporaties af het vastgoed tegen zeventig tot tachtig procent te waarderen op de beginbalans. Dat maakt dat corporaties de afgelopen twee jaar interessante voordelen konden halen bij herstructurering door bestaande woningen te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe koop- en huurwoningen neer te zetten. De corporatie kon de te slopen woningen tegen zeventig procent van de WOZ-waarde inbrengen, terwijl ze slechts een beperkte waarde hoefde toe te rekenen aan de nieuwe huurwoningen. Het verschil tussen de hoge inbrengwaarde en de

beperkte toegerekende waarde aan huurwoningen mocht ze als fiscaal verlies nemen. Dat fiscale voordeel liep al snel op tot 30.000 euro per gesloopte woning. Dit geld was dan extra beschikbaar voor investeringen in huurwoningen. Of deze situatie blijft bestaan, ligt nu aan de afspraken van de Belastingdienst met de corporaties. Zij bepalen nu, met terugwerkende kracht, de waarde op de beginbalans van het bestaande vastgoed op 1 januari 2008, de ingangsdatum van de nieuwe belastingplicht."

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting biedt kansen die al zeker zijn. Franken: "Het is bij herstructurering heel verstandig de btw en overdrachtsbelasting in het achterhoofd te houden. Over bestaand vastgoed bedraagt

de overdrachtsbelasting 6 procent en over nieuw vastgoed betaal je 19 procent btw. Corporaties en ontwikkelaars kunnen door een zorgvuldige planning daarvan profiteren. Door vóór de sloop de grond af te verkopen, betaal je slechts 6 procent overdrachtsbelasting in plaats van 19 procent btw bij verkoop na de sloop, want dan is het geen bestaand vastgoed meer. Omdat de vrij-op-naamprjs die de koper betaalt gelijk blijft, wordt de netto opbrengst voor de corporatie hoger. Natuurlijk zijn er dan goede afspraken met de koper nodig, zodat deze nog van de koop af kan als er geen bouwvergunning komt."

Herinvesteringreserve

Het verkopen van vastgoed en de winst investeren in een nieuw project, zorgt ook voor fiscaal voordeel.

"Deze winst is onbelast op te voeren in de zogenaamde herinvesteringreserve (HIR). Het bedrag moet dan wel binnen drie jaar geheel geïnvesteerd worden in een nieuw project. Als dat niet gebeurt, betaagt de belasting over de winst alsnog 25,5 procent. Een interessant voordeel dus. Daarom blijf ik erop hameren om ook de financiën goed te plannen en belastingbetaling uit te stellen waar mogelijk. Veel corporaties kennen de voordelen niet, maar door de nieuwe wetgeving komt de scherpere er langzaam in. Met medewerkers van Cofier volgen we momenteel een cursus 'Projectontwikkeling en Fiscaal bij Woningcorporaties'. Hierdoor is ook Cofier steeds meer op de hoogte van de uitgebreide fiscale kansen en voordelen."