

Inhoud

- Inleiding
- Herbestedingsreserve
- Vpb-plicht woonzorgcorporaties
- Fondswervende instellingen
- ANBI
- Overige voorstellen
- Politiek
- Slot
- Contactpersonen

Nieuwsbrief woningcorporaties

Prinsjesdag

Editie 12

Rotterdam, 16 september 2011

Inleiding

In deze nieuwsbrief gaan wij in op de onderdelen uit het Belastingplan 2012 die voor woningcorporaties het meest relevant zijn. Met name op het gebied van de vennootschapsbelasting worden voor de sector belangrijke aanpassingen aangekondigd door het kabinet.

Herbestedingsreserve

Zoals bekend (zie onder andere onze nieuwsbrief van 7 september 2011) lopen er verschillende procedures tussen woningcorporaties en de Belastingdienst over de vraag of een woningcorporatie kwalificeert als algemeen nut beogende instelling (ANBI).

Het antwoord op deze vraag is fiscaal vooral van belang voor het wel of niet kunnen toepassen van de herbestedingsreserve, waar mee de fiscale resultaten van corporaties vaak tot nihil kunnen worden teruggebracht.

Naar verwachting zal de Hoge Raad, ons hoogste rechtscollege, in december 2011 uitspraak doen in deze kwestie.

Het kabinet heeft hier niet op willen wachten en kondigt aan de faciliteit van de herbestedingsreserve aan te passen per 1 januari 2012.

Vanaf dat moment staat de faciliteit alleen nog open voor culturele instellingen en voor lichamen zonder aandeelhouders of deelgerechtigden die een sociaal belang behartigen en de winst hoofdzakelijk behalen met behulp van vrijwilligers. Verder mag de gereserveerde winst niet meer worden aangewend voor investeringen in (kort gezegd) onroerende zaken die niet in eigen gebruik zijn, maar verhuurd worden aan derden. Toepassing van de faciliteit door corporaties is daarmee onder normale omstandigheden niet meer mogelijk met ingang van 1 januari 2012.

Het is hiermee overigens nog niet zeker of de herbestedingsreserve over de jaren tot en met 2011 wel kan worden toegepast door woningcorporaties. De uitkomst van het arrest van de Hoge Raad over de vraag of een woningcorporatie kwalificeert als ANBI zal hiervoor in belangrijke mate richtinggevend zijn.

Vpb-plicht woonzorgcorporaties

Onder de huidige wet zijn woonzorgcorporaties nog steeds vrijgesteld van vennootschapsbelasting (Vpb), omdat zij gebruik mogen maken van de zorgvrijstelling voor de Vpb. Na enige discussie met de Belastingdienst hierover hebben deze corporaties van de Staatssecretaris van Financiën de toezegging gekregen dat zij in ieder geval tot en met het jaar 2011 vrijgesteld kunnen blijven.

Hoe de situatie er vanaf 2012 voor deze corporaties er uit zou zien, was tot nu toe onzeker. In de belastingplannen geeft het kabinet nu duidelijkheid. Met ingang van 1 januari 2012 wordt de wettekst van de zorgvrijstelling voor de Vpb aangepast. De vrijstelling voor lichamen die zich bezig houden met "het verschaffen van een onderkomen aan bejaarden, gebrekkigen of wezen" vervalt, waardoor de zorgvrijstelling alleen nog kan worden toegepast door lichamen die zelf zorg verlenen en niet meer door verhuurders van zorgvastgoed.

In de toelichting op deze wijziging geeft het kabinet verder aan dat de vrijstelling getoetst wordt per vennootschap of stichting. Ook een woonzorgcorporatie die onderdeel uitmaakt van een groter zorgconcern kan hierdoor geen beroep meer doen op de vrijstelling, als de zorgverlening vanuit een andere juridische entiteit plaats vindt dan de entiteit waarin het vastgoed zich bevindt.

Fondswervende instellingen

De huidige Wet Vpb bevat een faciliteit voor de aftrek van winst behaald met fondswervende activiteiten. Deze aftrekpost werd door corporaties vóór 2008 wel geclaimd in de aangiften Vpb van projecten-BV's die hun winst uitkeerden aan de toegelaten instelling. Overigens wordt deze opzet door de fiscus bestreden, omdat ook voor toepassing van deze faciliteit vereist is dat de ontvanger van de uitkering kwalificeert als ANBI.

De faciliteit wordt per 1 januari 2012 fors aangepast. Er worden nieuwe voorwaarden opgenomen, die het toepassingsbereik beperken. De belangrijkste hiervan zijn dat de fondswervende activiteiten in belangrijke mate met behulp van vrijwilligers verricht moeten zijn en dat naar buiten toe kenbaar moet zijn dat de opbrengst van de activiteit ten goede komt aan een ANBI.

Ook als een corporatie als ANBI zou kwalificeren, lijkt toepassing van deze faciliteit na 1 januari 2012 door corporaties gezien de gewijzigde voorwaarden niet snel meer mogelijk.

ANBI

De wettelijke definitie van het ANBI-begrip wordt aangepast vanaf 1 januari 2012. Een ANBI moet zich richten op één of meer van twaalf uitgeschreven goede doelen. De volkshuisvesting wordt niet als goed doel in deze lijst genoemd. Ook bevat het nieuwe ANBI-artikel geen algemene 'restbepaling' waar de volkshuisvesting alsnog onder zou kunnen vallen.

Het kabinet stelt dat geen beleidswijziging is beoogd met deze aanpassing. Tegelijkertijd wordt expliciet vermeld dat woningcorporaties en de doelen waarop zij zich richten bewust zijn uitgesloten van de nieuwe ANBI-bepaling. Bijzonder in deze is naar onze mening dat in de toelichting door het kabinet volledig voorbij wordt gegaan aan de thans lopende procedures over deze kwestie. Mogelijk dat hier in de parlementaire behandeling aandacht voor gevraagd wordt.

Het belang van het verkrijgen van de ANBI-status voor een corporatie na 1 januari 2012 zou met name zitten in het weer toe kunnen passen van de vrijwilligersregeling in de loonbelasting en het toe kunnen passen van ruime faciliteiten in de schenkbelasting en de overdrachtsbelasting, hetgeen vooral van belang kan zijn bij juridische herstructureringen en fusies.

Overige voorstellen

Andere relevante zaken uit de Prinsjesdag-voorstellen zijn:

- Geen verlenging 6% btw-tarief voor renovaties en herstel.
- Introductie nieuwe renteaftrekbepanking in de Vpb. Voor corporaties is dit met name van belang bij aan- en verkoop van dochtervennootschappen (bijv. in het kader van aankoop of afstoten niet-DAEB activiteiten).
- Nieuw systeem voor betaling heffingsrente op aanslagen Vpb en wijze van vergoeding door fiscus bij teruggaven Vpb. Het wordt hierdoor voor corporaties van groter financieel belang om de hoogte van hun voorlopige aanslag Vpb zorgvuldig vast te stellen.
- Afschaffing rittenregistratie voor bestelauto's ter voorkoming bijtelling loonbelasting / inkomstenbelasting. Een gezamenlijke verklaring van werkgever en werknemer dat de bestelauto niet privé wordt gereden is straks voldoende. De fiscus zal uiteraard wel blijven controleren of privégebruik inderdaad niet aan de orde is.
- Nog geen herziening van de herstructureringsfaciliteiten in de overdrachtsbelasting voor pensioenfondsen, corporaties en andere niet-commerciële organisaties, in afwijking van eerdere toezeggingen van de Staatssecretaris van Financiën aan de Tweede Kamer hieromtrent.
- Aankondiging evaluatie van de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting bij stedelijke herstructurering voor verkrijgingen door en van een wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) en van de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting van het Wooninvesteringsfonds (WIF).
- Afschaffing van de grondwaterbelasting, die voor corporaties met name bij projectontwikkeling kan spelen.
- In de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken staan met ingang van het jaar 2014 de inkomsten van de heffingswet verhuurders (van € 760 mio per jaar) opgenomen in de ontvangsten.

Politiek

Gezien de impact van een aantal van de aangekondigde voorstellen op de sector zou het ons niet verbazen als hier nog een stevige discussie over volgt. De fiscale wetsvoorstellen kunnen nog wijzigen bij behandeling in de Tweede en Eerste Kamer. Het woord is nu dus aan de politiek. Volgens de huidige planning stemt de Tweede Kamer uiterlijk 17 november 2011 over de voorstellen en de Eerste Kamer op 20 december 2011.

Slot

Voor vragen over het vorenstaande kunt u contact opnemen onderstaande personen.

Contactpersonen vennootschapsbelasting

Regio Noord-West

Amsterdam	Ruud de Jong	088-2881579	RudeJong@deloitte.nl
Alkmaar	Matthijs Broekhuizen	088-2882411	MBroekhuizen@deloitte.nl
Alkmaar	Koos van Velzen	088-2883224	KvanVelzen@deloitte.nl

Regio Zuid-West

Breda	Anneloes Boekhorst	088-2881592	ABoekhorst@deloitte.nl
Breda	Richard Roovers	088-2881069	RRoovers@deloitte.nl
Middelburg	Liesbeth Mol	088-2880706	EMol@deloitte.nl
Middelburg	Corien Teeuwisse	088-2883789	CTeeuwisse@deloitte.nl
Rotterdam	Gert-Jan de Ruiten	088-2880361	GdeRuiten@deloitte.nl
Rotterdam	Paul Eijkenaar	088-2882906	PEijkenaar@deloitte.nl
Rotterdam	Reinder Wiersma	088-2883790	ReWiersma@deloitte.nl
Den Haag	Edwin Jeanty v/d Spek	088-2882667	EJeantyvanderSpek@deloitte.nl

Regio Midden

Arnhem	Olav Schrijver	088-2884653	OSchrijver@deloitte.nl
Enschede	Marjolein Spanjer	088-2883039	MSpanjer@deloitte.nl

Regio Noord

Zwolle	Harmco Binnema	088-2882588	HBinnema@deloitte.nl
--------	----------------	-------------	--

Regio Zuid

Eindhoven	Marey Timmermans	088-2880849	MTimmermans@deloitte.nl
Eindhoven	Roel Saris	088-2884655	RSaris@deloitte.nl
Maastricht	Will Bruchhans	088-2881381	WBruchhans@deloitte.nl
Maastricht	Sjaak de Zeeuw	088-2881130	SdeZeeuw@deloitte.nl
Maastricht	Janine Smerecnik	088-2883761	JSmerecnik@deloitte.nl

Hoewel bij het opstellen van deze uitgave de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, aanvaarden de samenstellers en Deloitte geen enkele aansprakelijkheid voor de onvolledigheid of onjuistheid van de inhoud of voor de gevolgen daarvan.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

© 2011 Deloitte The Netherlands

 **Deloitte RSS feeds**