

## Corporaties beducht voor btw-ingreep van De Jager

8 oktober 2009 | Het Financieele  
Dagblad

Door: Verbraeken, H.

'Minder investeringen in wijken'

Hans Verbraeken

Amsterdam

Woningcorporaties in herstructureringswijken in de grote en middelgrote steden vrezen een aanslag op hun investeringsbudget van euro 35 mln, oplopend tot euro 100 mln. Die extra kostenpost dreigt als gevolg van de voor hen aangescherpte btw-maatregel per 2010.

Dat zegt Jim Schuyt, voorzitter van De Vernieuwde Stad, een groep van 21 grote, in de steden actieve corporaties. Ook brancheorganisatie Aedes maakt zich zorgen. De maatregel maakt deel uit van het Belastingplan 2010 van staatssecretaris Jan Kees de Jager.

Woningcorporaties in stedelijke herstructureringsgebieden investeren relatief veel in nieuwbouw en renovatie. Daarbij maken zij vaak gebruik van eigen grond, waarover wel ooit 6% overdrachtsbelasting is betaald, maar geen btw. Maar vanaf 2010 dreigen zij over door hen opgeleverde nieuwe huurwoningen nu toch in zijn geheel btw te moeten betalen, dus ook over de meegeleverde eigen grond, waarover ze geen btw kunnen aftrekken.

'Dat scheelt ons op een gemiddelde woning van euro 150.000 circa euro 10.000', zegt Schuyt. Hij gaat er daarbij van uit dat de grondprijs 35% van de verkoopprijs beslaat. Dus 35% van 19% btw is 7%. 'Dit is niet bepaald een prikkel om te investeren.' Schuyt verbaast zich over De Jager. 'In een belastingplan worden vooral technische zaken geregeld. Dit echter is een politiek besluit.'

Normaal kan een ondernemer de over zijn omzet betaalde btw verrekenen met de btw die hij betaalt over inkopen en investeringen. Particuliere verhuurders zouden die btw-last kunnen drukken door zelf te gaan bouwen en op eigen grond. Zo verminderen zij het inkoopbedrag waarover btw verschuldigd is. Om dat te voorkomen hanteert de fiscus al jaren de zogenoemde 'integratieheffing'. Die is bedoeld om concurrentievervalsing tegen te gaan.

Maar tot nu toe is de Staat voor woningcorporaties coulant geweest. Die kunnen, net als pensioenfondsen en vergelijkbare organisaties, ervoor kiezen gebruik te maken van een regeling die hen vrijstelt van de integratieheffing. Via een toestemming van de staatssecretaris, de zogenoemde Mededeling 26.

Want ook woningcorporaties kunnen via de integratieheffing in theorie volledig worden aangeslagen als zij nieuwe verhuureenheden opleveren, gebouwd op eigen, al dan niet bouwrijpe grond. De kosten voor de aanbestede bouw kan via btw-af trek worden verrekenen, maar de kosten van de eigen grond - fictief, geraamd - kunnen niet worden verrekend.

Staatssecretaris De Jager trekt Mededeling 26 nu in, onder druk van de Europese Commissie. Die verwijst naar de Europese btw-richtlijn, die keuzevrijheid voor de belastingplichtige niet toestaat. Een voorstel uit de sector om de vrijstelling op de integratieheffing tot wet te maken, accepteert de commissie evenmin.

Copyright (c) 2009 Het Financieele Dagblad

---

**Gerelateerde artikelen**

---

08-09-09 **Inreisbelasting VS krijgt felle kritiek vanuit EU**

---

08-09-09 **Grote fraude met voorlopige teruggaaf**

---

09-09-09 **Sluis maakt leven van ondernemers zuur**

---

10-09-09 **Aanpak van fraude via btw-carrousel geïntensiveerd**

---

**Metadata**

---

Katern/Bijlage Het Financieele Dagblad, donderdag 08 oktober 2009

---

Pagina Economie & Politiek (pag. 4)

---

Auteur(s) Verbraeken, H.

---

Personen Schuyt, J.;Jager, J.K. de

---

Trefwoorden belastingen

---

**REACTIES** 0 van 0