



Ambities woningcorporaties in de knel door hogere belastingdruk

Opinie | Johan Conijn, directeur Ortec Finance en bijzonder hoogleraar woningmarkt UvA

De corporatiesector raakt steeds meer klem tussen maatschappelijke wensen en oplopende lastenverzwaringen. Aan de ene kant verwachten we dat corporaties hun woningvoorraad verduurzamen en dat ze meer nieuwbouw realiseren. Logisch, maar aan de andere kant verhoogt het kabinet de belastingdruk voor corporaties. Gezien de grote maatschappelijke opgaven waar corporaties voor staan is dat wrang.

De lasten voor de corporatiesector zullen de komende jaren oplopen. Ten eerste stijgt de verhuurderheffing sterker dan voorzien. Die heeft de WOZ-waarde van woningen als grondslag. Door de sterk stijgende koopprijzen, dit jaar naar verwachting tussen 8 en 9%, zal ook de WOZ-waarde met enige vertraging toenemen. De verhuurderheffing wordt weliswaar afgetopt op een WOZ-waarde van € 250.000, maar dat heeft bij de meeste corporatiewoningen geen effect. Bij gelijkblijvend tarief stijgt de verhuurderheffing uit boven de €1,7 miljard waarmee nu rekening wordt gehouden.

Daarbovenop loopt de vennootschapsbelasting in de meerjarenprognoses van corporaties in 2021 op tot € 600 miljoen. Bovendien zal de Belastingdienst de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid strenger toezien op de fiscale behandeling van onderhouds- en verbeterkosten. Die kunnen in mindere mate in aftrek genomen worden, maar moeten geactiveerd worden. Daardoor stijgt de belastbare winst.



Het Deltakwartier, een nieuwe wijk aan de rand van Presikhaaf in Arnhem wordt ontwikkeld onder meer door woningcorporatie Portaal. Er komen zowel koophuizen als sociale woningbouw. Foto: Bert Spiertz/Hollandse Hoogte

Woningcorporaties

Maatregel tegen belastingontwijking van multinationals treft juist sector zonder winsttoegmerk hard

Aftrekbaarheid rentelast ook beperkt

Er komt nog een extra stijging van de belastingdruk bij. Het gaat om de uitwerking van de Europese richtlijn om belastingontwijking door internationale ondernemingen in te dammen, de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). In dat kader is het kabinet van plan de aftrekbaarheid van rentelasten te beperken.

De achtergrond daarvan is wat wordt aangeduid als earnings stripping: internationale bedrijven laten via interne leningen de winst neerslaan in het land waar de belastingheffing het laagst is en niet daar waar de winst feitelijk wordt gerealiseerd. Het saldo van rentebetalingen en renteontvangsten is voortaan aftrekbaar voor niet meer dan 30% van het brutobedrijfsresultaat (ebitda), met een drempel van € 1 miljoen rente.

De maatregel is opgenomen in het regeerakkoord en het kabinet is niet van plan om uitzonderingsbepalingen, waaronder de groepsescape, toe te passen. Hierdoor is het effect maximaal en worden corporaties onevenredig zwaar getroffen. Naar de aard van hun businessmodel werken corporaties relatief veel met leningen, terwijl ze niet de mogelijkheid hebben om via aandeelhouders eigen vermogen aan te trekken. Hierdoor zijn hun rentelasten ten opzichte van het brutobedrijfsresultaat relatief hoog.

Opbrengst compenseert schrappen dividendbelasting

Het kabinet schat de totale opbrengst van de maatregel op € 1,3 mrd. Daarmee wordt het schrappen van de dividendbelasting gecompenseerd. De corporatiesector neemt hiervan naar verwachting € 300 miljoen (22%) voor zijn rekening. Dat effect kan gemakkelijk hoger worden als de rente stijgt en de huurinkomsten niet in gelijke mate meestijgen. Een merkwaardige gang van zaken: een maatregel gericht op belastingontwijking van internationale ondernemingen treft juist een binnenlandse bedrijfstak zonder winstoogmerk hard.

Die lastenverzwaringen hebben uiteraard gevolgen voor de toch al beperkte investeringscapaciteit. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) becijferde onlangs dat de sector ruimte heeft voor € 13,6 miljard extra investeringen. Hiervan is € 9,4 miljard nodig om in 2021 de duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Er resteert dan nog slechts € 4,2 miljard voor andere extra investeringen, zoals nieuwbouw. Daarbij is echter nog geen rekening gehouden met ATAD, de toename van de verhuurderheffing of de stijging van de reguliere vennootschapsbelasting.

Van corporaties wordt verwacht dat zij maatschappelijke opgaven (onder meer nieuwbouw en duurzaamheid) voor hun rekening nemen voor zover dat financieel mogelijk is. De Indicatieve bestedingsruimte (IBW) die het ministerie van

Binnenlandse Zaken jaarlijks publiceert, is in zekere zin een aansporing om extra leningen aan te trekken om maatschappelijke opgaven uit te voeren. Er is echter sprake van tegenstrijdig en inconsistent rijksbeleid als corporaties aan de ene kant gevraagd wordt meer te lenen, maar aan de andere kant de aftrekbaarheid van de rentelasten wordt beperkt.

Johan Conijn is directeur Ortec Finance en bijzonder hoogleraar woningmarkt UvA.



Meest gelezen



Producten van Unilever helemaal niet zo gezond



'Koers Italië wakkert eurosceptis in Duitsland aan'



Shell stuit op flinke tegenstand bij beloning topman