



Impressie van het SOM Seminar: Belastingen bij Woningcorporaties 19 juni 2019



De digitale Syllabus vindt u [hier](#), code 44229423
De digitale Leeswijzer vindt u [hier](#), code 17371362

Samenvatting

Het fiscale speelveld van woningcorporaties is en blijft complex. Een steeds groter deel van de lasten van woningcorporaties is direct of indirect fiscaal bepaald. Uit de inleidingen van de Belastingdienst, een hoogleraar, fiscaal adviseurs en een bedrijfsfiscalist blijkt hoe lastig het is algemeen toepasbare standpunten en waarheden te onderkennen. Vrijwel altijd is de (mate van) belastbaarheid afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de casus van de betreffende woningcorporatie. Corporaties kunnen zelf veel doen om de fiscale kansen te benutten en de risico's te beheersen. De deelnemers van het seminar gingen naar huis met zowel strategische als praktische tips en adviezen.

Fiscaliteit is niet meer iets om 'erbij te doen'

Dagvoorzitter Gerard Erents - voorzitter van de Raad van Toezicht bij Domesta en RvC-lid bij Havensteder, Rijswijk Wonen en WSG - trapt het seminar af.



Erents stipt een aantal punten aan waar later op de dag dieper op wordt ingegaan. Zo is het van belang dat fiscaliteit een vast procesonderdeel wordt van de reguliere activiteiten van woningcorporaties. Van onbewust onbekwaam naar bewust bekwaam. Taxplanning is onontkoombaar, juist ook voor het cashmanagement gezien de enorme bedragen aan vennootschapsbelasting (Vpb), verhuurderheffing en andere belastingen die corporaties moeten betalen.

De Vpb-last en verhuurderheffing tezamen tenderen naar € 3 miljard per jaar.
Dit is zo'n 20% van de omzet van alle corporaties!

Erents noemt als belangrijke knelpunten de herziening van het fiscaal stelsel, de vorming c.q. afbouw van de voorziening onderhoud, de renteaftrekbeperking (de ATAD-regelgeving) met als vreemde effect dat armere corporaties hier meer last van ondervinden, diverse afschrijvingskwesaties en de manier waarop duurzaamheidsuitgaven moeten worden verwerkt.

Stand van zaken rondom de onderhoudsvoorziening, het verwerken van duurzaamheidsuitgaven en verbeteringen

Jurriën van der Heijden – landelijk verantwoordelijk voor de sector woningcorporaties bij de Belastingdienst en senior lecturer Nyenrode – geeft de deelnemers inzicht in de fiscale behandeling van onderhoud, verduurzaming en (ver)nieuwbouw vanuit het gezichtspunt van de Belastingdienst.



Bij de fiscale verwerking van onderhoudsuitgaven geldt als belangrijk criterium van de Hoge Raad de vraag naar of sprake is van bouw- of installatietechnische ingrepen: is sprake van een identieke vervanging of is er iets anders gedaan? Daarbinnen zijn nog vele dilemma's denkbaar. Zo zijn de kosten van asbestverwijdering mogelijk te activeren indien deze verwijdering noodzakelijk was voor het realiseren van de huurstroombaan.



In de sector (en daarbuiten) wordt al lange tijd gediscussieerd over de vraag of het vormen van een onderhoudsvoorziening toelaatbaar is. De Hoge Raad heeft bij autoleasemaatschappijen geconcludeerd dat geen onderhoudsvoorziening mag worden gevormd omdat sprake is van een doorlopende samengestelde prestatie. Hieruit kan niet één los element 'onderhoud' worden gehaald. Voor de verhuur van woningen is dit misschien niet anders. Dit is ook een samengestelde prestatie waar een vaste vergoeding tegenover staat. In de praktijk komt het er nu op

neer dat corporaties die nog een onderhoudsvoorziening willen vormen hiervoor moeten procederen. Daarbij zijn de feitelijke omstandigheden van de individuele corporatie van belang. Vanuit de zaal wordt opgeroepen tot het maken van een sector brede afspraak over het wel of niet vormen van een onderhoudsvoorziening.

Van der Heijden geeft aan dat de Hoge Raad hier uiteindelijk over moet oordelen. Daarbij is het onderliggende feitencomplex per corporatie van belang. Omdat dit per corporatie veel kan verschillen en sterk bepalend is voor de fiscale conclusie. Voor de fiscale conclusie zijn daar geen algemene afspraken over te maken. Wel wordt de acceptabele tijdshorizon van tien jaar door de Belastingdienst als een steeds hardere norm beschouwd.

Ten aanzien van het onderwerp verduurzaming zijn diverse fiscale regelingen beschikbaar (Step, SDE +, RVV verduurzaming). De fiscale vraag die hierbij relevant is, luidt: 'wat is de aard van de verduurzaming?' Een blijvend knelpunt voor de praktijk is wanneer sprake is van onderhoud en wanneer van verbetering. Werkzaamheden worden als verbetering gezien indien zij dienen om aan de onroerende zaak een wezenlijke verandering aan te brengen waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. Als sprake is van modernisering, dan komen de kosten voor verbetering niet in aftrek voor zover ze meer bedragen dan de kosten van onderhoud die men bij herstel in de oorspronkelijke toestand had moeten maken.

Ervaringen van een bedrijfsfiscalist en het belang en de kansen van een goede WOZ-waardering

Na de koffie deelt Ludwien Stark, fiscalist bij Mitros, Provides en Habion, haar ervaringen als bedrijfsfiscalist. Als bedrijfsfiscalist focust zij onder meer op de fiscale borging (Tax Control Framework) van strategie, fiscale processen en soft controls. De signalering van fiscale issues door alle medewerkers is van groot belang. Stark is daarom veelvuldig aanwezig op de werkvloer om bewustwording aan te moedigen. De kracht van herhaling werkt. De bedrijfsfiscalist heeft een bepalende rol bij de Vpb-planning, de BTW-review en bij de advisering en toetsing van projectontwikkeling gedurende het gehele proces.



Stark schetst het speelveld van de bedrijfsfiscalist dat bestaat uit de factoren tijd(sdruk), geld (besparen), data (de feiten, het dossier), zekerheid en de (relatie met de) Belastingdienst. Veel van deze factoren staan met regelmaat op gespannen voet met elkaar. Diverse dilemma's worden besproken. Zorg dat je als corporatie in ieder geval aan de bal blijft en een pleitbaar standpunt inneemt.

Veel belastingen en met name de verhuurderheffing zijn gebaseerd op de WOZ-waarde. Daardoor kan een verlaging van de WOZ-waarde tot enorme besparingen in de belastingheffing leiden. Stark legt uit hoe zij het proces om te komen tot een betere en lagere WOZ-waardering bij Mitros heeft aangepakt, schetst het speelveld en geeft de deelnemers van het seminar diverse praktische tips.

Cognitive bias en wisdom of the crowd bij het controleren van WOZ-waardes

Michel Uijen deelt als directeur bij Previcus Vastgoed zijn ervaringen als adviseur WOZ-kwesties bij zo'n 30 woningcorporaties. Van alle sectoren waarin Uyen werkt is het belang van de WOZ-waarde bij woningcorporaties verreweg het grootst. De verhuurderheffing, de OZB en de waterschapsheffingen bedragen in 2018 zo'n € 2,1 miljard. Tegelijkertijd ziet Uijen juist bij corporaties nog veel ruimte voor aanscherping en verbetering van het proces om te komen tot een goede WOZ-waardes. Aan de hand van een met de seminardeelnemers gehouden onderzoek toont hij aan dat ook voor corporaties de *cognitive bias theory* van Daniel Kahneman van toepassing is. De deelnemers gaven bij een hoog ankerpunt een 3x zo hoge schatting van een waarde dan bij een laag ankerpunt. Bij WOZ-controles wordt ook altijd de gegeven waarde gecontroleerd. Die heeft dus invloed op de uitkomst. Uijen schetst vervolgens hoe het beter kan en geeft een groot aantal praktische tips. Zo zijn eigen verkoopcijfers de beste indicatie van een goede WOZ-waarde. Een juiste oppervlakte- en onderdeelwaarde (perceel, berging etc.) is wezenlijk. Verder benoemt hij structurele fouten in verschillende taxatiemodellen.

Het is van belang te beseffen dat de bewijslast van een goede WOZ-waarde niet bij de corporatie maar bij de gemeente ligt. Validatie van de data is noodzakelijk, zowel van jezelf als van de gemeente. Door het combineren van diverse databronnen zijn analyses te maken die een nieuw licht op de waarde kunnen werpen. Aan de hand van een met de deelnemers van het seminar uitgevoerde test laat Uijen de waarde zijn van de zogeheten 'wisdom of the crowd'. In goed Nederlands: vraag het een groep en je zult zien dat de gemiddelde waarde de werkelijke waarde goed benadert.

Kansen en risico's van de fiscale verwerking van duurzaamheidsinvesteringen



Tom Berkhout, hoogleraar vastgoedkunde aan Nyenrode en voorzitter van het Vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst en Reinout van Haperen, belastingadviseur o.a. werkzaam voor Aedes, Pré Wonen en Ymere geven een duo presentatie waarin zij onder meer ingaan op de wijze waarop de fiscus duurzame investeringen stimuleert en welke knelpunten er zijn bij het investeren in zonnepanelen, warmtepompen en isolatie. Hoe gaan corporaties hiermee om binnen de kaders en ontwikkelingen van de Vpb en verhuurderheffing?

Aan de hand van concrete cases van gerealiseerde duurzaamheidsinvesteringen vindt toelichting en discussie plaats. Het is wezenlijk om dit soort projecten *vooraf* en daarna gedurende het gehele proces fiscaal te beoordelen en niet alleen achteraf. Belangrijk is ook om de transformatie fysiek vast te leggen door bijvoorbeeld tekeningen, foto's en video's van de situatie voor en na de werkzaamheden. Kleine nuances in de ingrepen kunnen grote fiscale gevolgen hebben. Zo worden in het dak geïntegreerde zonnepanelen door civilisten beschouwd als onroerend goed.

Berkhout en Van Haperen gaan uitgebreid in op het verschil tussen onderhoud en verbetering. Je kunt geen fiscaal onderhoud plegen aan iets dat er niet was, geeft Berkhout als algemene stelregel. Bij het volledig inpakken van een oude woning om deze te verduurzamen is er feitelijk geen onderhoud gepleegd maar zijn slechts onderdelen toegevoegd: dus verbetering. De onderhoudsvoorziening wordt besproken evenals het onderwerp inhaaldotaties en de vraag of de investering direct in aftrek moet worden gebracht of worden geactiveerd. Bij zeer forse (> € 100k per woning) investeringen zou de fiscus zich op het standpunt kunnen stellen dat nieuwbouw is gepleegd en er dus moet worden geactiveerd.

De bijdrage en discussie over warmte-koude-opslag (WKO) en de energieprestatievergoeding (EPV) geeft aan hoe afhankelijk het al dan niet belast zijn met BTW of overdrachtsbelasting is van de individuele feiten en omstandigheden. De Belastingdienst ziet WKO-installaties over het algemeen als onroerende zaak.

Zonnepanelen zijn fiscaal bijzonder ingewikkeld. Ga niet zelf knoeien is het advies. Steeds vaker zijn corporaties voornemens om zonnepanelen te verhuren aan huurders (voor een lage prijs van bijvoorbeeld € 1 per paneel) om zo zelf de investerings-BTW in aftrek te kunnen brengen. Dit is een pleitbaar standpunt.

Tot slot bespreken Berkhout en Van Haperen de regeling vermindering verhuurderheffing en de gevolgen van de rente-aftrekbeperking ten gevolge van de ATAD. Deze beperking heeft weinig effect op de solvabiliteit maar wel op de rentabiliteit van corporaties. Dit zorgt ervoor dat corporaties met lage (fiscale) winst en veel financiering hard geraakt worden door de ATAD.



Vennootschapsbelasting: van bewust onbekwaam naar bewust bekwaam; van verantwoording naar sturing

Arjan Nieborg, belastingadviseur bij KPMG Meijburg & Co, gaat in op het belang van het onderwerp vennootschapsbelasting als integraal onderdeel van de bedrijfsvoering. Begin bij bewustwording! De impact van vennootschapsbelasting op vrijwel alle financiële beslissingen is enorm. Nieborg start zijn inleiding met het bespreken van enkele relevante fiscale actualiteiten zoals de invoering van de ATAD, de verlaging van de Vpb-tarieven naar 20,5% in 2021, de beperking van de termijn voor voorwaartse verliesverrekening per 1 januari 2019 van negen naar zes jaar en de onzekerheden rondom de WOZ-ontwikkeling bij een afwaarderingstrategie en de houdbaarheid van de voorziening onderhoud.

Ondanks het toenemende belang van de vennootschapsbelasting voor corporaties lijkt het bewustwordingsproces traag te verlopen. Zo komt het woord *vennootschapsbelasting* slechts één keer voor in het sectorbeeld 2018 van de Autoriteit woningcorporaties en niet eens inhoudelijk. Ook bij corporaties zelf lijkt het onderwerp nog weinig prominent op de agenda te staan getuige een onderzoek naar de jaarverslagen van de 25 grootste woningcorporaties. Op dit moment bevinden ongeveer acht van deze corporaties (inclusief zorg- en studentencorporaties) zich in een betalende Vpb-positie maar dit aantal gaat snel toenemen de komende jaren. Opmerkelijk is dat deze 25 grootste corporaties in hun jaarrekeningen geen duidelijk inzicht en toelichting geven in de consequenties van de (toekomstige) uitgaande Vpb-kasstromen voor bijvoorbeeld de (financiële haalbaarheid van de) verduurzamings- en investeringsplannen.

Voor een goede Vpb-sturing zijn 4 elementen van belang:

1. De Vpb-positie van voorgaande jaren (uitgangssituatie)
2. Strategische plannen, ambities en beleid en de financiële situatie
3. De betrouwbaarheid en accuraatheid van de Vpb-meerjarenprognose
4. Een fiscaal ethische grondhouding en fiscale beheersingsmaatregelen

Aan de hand van enkele concreet uitgewerkte voorbeelden toont Nieborg vervolgens het belang van fiscale scenarioanalyses aan. De deelnemers ontvangen tools en tips voor het inzichtelijk maken van wat de Vpb-effecten en (daarbij horende) risico's financieel betekenen voor de beleidsmatige keuzes van de corporatie. Hierbij kunnen compensabele verliezen uit het verleden een risico vormen bij bijvoorbeeld (onverwacht) snel stijgende WOZ-waardes. Tegelijkertijd dreigt verliesverdamping indien een latente vpb-claim op nog niet teruggenomen afwaarderingen en de stand van de onderhoudsvoorziening het moment van vpb betalen te ver naar achteren brengen om compensabele verliezen te kunnen verrekenen. Tot slot geeft Nieborg aan hoe corporaties de slag kunnen maken van verantwoording naar sturing op het gebied van vennootschapsbelasting. Onder meer het integreren van de Vpb in de planning & controlcyclus wordt genoemd alsook de actieve(re) betrokkenheid van Bestuur en RvC bij fiscale keuzes en fiscale risicobeheersing. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een fiscaal statuut en een fiscale risicomatrix.

Fiscaal in control?

Tenslotte geeft Sander van der Veen, partner bij BDO, zijn visie op de belangrijkste elementen om fiscaal in control te komen. Ook hij ziet hier nog veel verbetermogelijkheden voor corporaties. Hij ziet in zijn praktijk dat de fiscale visie onvoldoende is beschreven. Het gewenste langetermijnperspectief op fiscaal gebied is vaak geen onderwerp van gesprek en/of niet aan papier toevertrouwd. Het is een ad-hoc, reactief, gefragmenteerd en aandachtig gebied. Idealiter maken corporaties hier een continu, proactief, geïntegreerd breed aandachtig gebied van. Van der Veen toont enkele theoretische modellen die bruikbaar zijn bij dit transformatieproces. Tegelijkertijd benadrukt hij het belang van soft controls: gedrag en houding zijn hierbij zeker zo belangrijk als de afgesproken processen.

Een van de door Van der Veen toegelichte instrumenten die bijdragen aan het fiscaal in control komen is het fiscaal statuut. Een fiscaal statuut dwingt tot vastlegging van de fiscale visie en beleid en vooral ook het afwegings- en besluitvormingskader. Hoewel Van der Veen voorstander is van invoering van een Tax Control Framework benadrukt hij ook hier dat de kern van het succes niet wordt bepaald door aanschaf van een duur systeem dat een speeltje van enkelen wordt maar dat eigenaarschap en oprecht enthousiasme crucialer zijn. Het zit in de mensen, niet in het papier of een systeem.

Van der Veen sluit af met diverse fiscale tips. Daarbij brengt hij onder meer de heffingsrente (=boeterente) van 8% ter sprake die de Belastingdienst nog altijd meedogenloos hanteert. Vraag tijdig voorlopige aanslagen aan, bewaak ze en zorg voor een goede liquiditeitsplanning.