



Datum

9 december 2021

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/21-107

Aan

Eerste Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. Vaste commissies voor BiZa/AZ en Financiën

Onderwerp

Belastingpakket 2022 en fiscale behandeling woningcorporaties

Geachte Kamerleden,

Komende week bespreekt u het Belastingpakket voor 2022, inclusief het wetsvoorstel 'verlaging tarief en maandelijks aanpassen verhuurderheffing.' Met deze brief brengen we u onze zorgen over de belastingdruk voor woningcorporaties onder de aandacht, waarbij met name de opeenstapeling van fiscale lasten zorgen baart en spreken we onze steun uit aan het wetsvoorstel verlagen tarief verhuurderheffing. In een verdiepende bijlage gaan we nader in op een aantal zaken aangaande de vennootschapsbelasting.

Het unieke volkshuisvestingsstelsel in Nederland

Woningcorporaties zijn niet-winstbeogende organisaties met een maatschappelijke opdracht om betaalbare woningen te realiseren en beheren voor die mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Iedere euro die verdiend wordt, moet direct weer geïnvesteerd worden in de volkshuisvesting voor nieuwbouw of voor verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningen. Er gaat geen euro naar winstuitkeringen of aandeelhouders. Zo wordt al meer dan honderd jaar voorzien in goede en betaalbare huurwoningen en is de internationaal geroemde Nederlandse volkshuisvesting ontstaan. Daar mogen we trots op zijn.

Verhuurderheffing

Dit unieke volkshuisvestingsstelsel staat echter de laatste jaren stevig onder druk. Waar volkshuisvesting in andere landen geld kost voor de overheid (subsidies e.d.), is het in Nederland tot melkkoe voor de staat geworden. Zo wordt sinds 2013 de verhuurderheffing geheven bij woningcorporaties. Een speciale belasting voor verhuurders van (meer dan 50) sociale huurwoningen, die bedoeld was als een tijdelijke bijdrage aan de crisis. Inmiddels is die belasting opgelopen tot structureel rond de 2 miljard euro per jaar. Het investeringsvermogen van woningcorporaties is hierdoor dusdanig verslechterd dat het stelsel niet langer houdbaar is op termijn. Zo becijferden de

ministeries van Financiën, EZK en BZK, samen met het WSW en Aedes in het onderzoek 'Opgaven en Middelen corporatiesector' dat er tientallen miljarden tekort zijn om de opgave ook in de toekomst te kunnen realiseren. Het is tijd om de verhuurderheffing af te schaffen en woningcorporaties weer te laten doen waarvoor ze zijn opgericht. Het wetsvoorstel 'verlaging tarief en maandelijks aanpassen verhuurderheffing' is daarvoor een goede eerste stap. Over de € 500 miljoen verlaging maken we dan ook graag afspraken met het kabinet om nieuwbouw en verduurzaming van onze woningen te versnellen.

Belastingdruk bij woningcorporaties

Naast de verhuurderheffing betalen woningcorporaties ook vennootschapsbelasting over hun sociale (DAEB) activiteiten. Jaarlijks zo'n € 600-700 miljoen. Dit loopt de komende jaren verder op. Dit komt mede door de invoering van ATAD1, die bedoeld was om internationaal opererende, winstgedreven, belastingontwijkende organisaties aan te pakken, maar door de koppeling aan het kabinetsstreven naar solvabiliteitsverbetering, juist woningcorporaties treft. Het kabinet heeft eerder te lage ramingen hiervoor gedaan, zo constateert zij in haar brief van 3 juni jl.

Uit [onderzoek van Aedes](#) onder haar leden was toen al duidelijk welke impact de invoering van ATAD1 zou hebben. Dit onderzoek hebben we recent herhaald (*separaat bijgevoegd bij deze brief*) en hieruit blijkt dat de Vpb-last nog steeds jaarlijks oploopt, tot een bedrag van € 835 miljoen in 2023. Dit bedrag is nog berekend aan de hand van de huidige rente-afgreepbeperking van 30%. De beoogde aanscherping naar 20% is hierin nog niet meegenomen.

Gelukkig is er met de motie-Hermans die dit heeft gevraagd ook compensatie voor deze extra € 151 miljoen gekomen. Er zijn mogelijkheden om woningcorporaties uit te zonderen van ATAD1, maar het kabinet heeft dit tot nu toe niet willen doen. Over de oploop van vennootschapsbelasting en ATAD1 meer in de bijlage achter deze brief.

Het feit dat woningcorporaties winstbelasting moeten betalen over hun sociale activiteiten is eigenlijk heel vreemd. Het is een belastingmaatregel die niet thuishoort bij de sociale (DAEB) activiteiten van maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk. Dat woningcorporaties over hun vrije sector (niet-DAEB) bezit vennootschapsbelasting betalen is logisch, omdat daar andere regels gelden. Maar winstbelasting over hun sociale activiteiten (die al nauwelijks rendabel zijn te organiseren; uit de [Aedes-benchmark](#) komt dit jaar naar voren dat er per woning voor het eerst meer kosten zijn voor beheer dan er huuropbrengsten zijn) is aan mensen niet uit te leggen.

Herziening fiscale stelsel voor woningcorporaties

Gezien het grote maatschappelijke belang en doel van woningcorporaties die zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een platte portemonnee (die niet of volstrekt in onvoldoende mate worden gerealiseerd door andere aanbieders) zijn voldoende middelen nodig en is de zware fiscale aanslag eigenlijk onverklaarbaar en onhoudbaar. Tweede Kamer en kabinet lijken dit nu ook in te zien, omdat ze een eerste stap naar afschaffing van de verhuurderheffing hebben gezet met de € 500 miljoen verlaging. Hiermee kunnen woningcorporaties op lange termijn echter nog niet hun opgave (opgetekend in de [Actieagenda Wonen](#)) realiseren. Daarvoor dient de verhuurderheffing in zijn geheel afgeschaft te worden.

We vragen u te overwegen het fiscale regime (verhuurderheffing en vennootschapsbelasting) voor woningcorporaties in zijn geheel nog eens kritisch te bekijken en of dat passend is bij de sociale volkshuisvesting. Daarbij vragen wij u ook het afschaffen van de vennootschapsbelasting op DAEB-activiteiten te betrekken, dan wel op z'n minst woningcorporaties uit te zonderen van ATAD. Dat dit mogelijk is op basis van geldende wet- en regelgeving hebben wij uitgewerkt in de bijlage bij deze brief.

Het doel zou toch moeten zijn dat de middelen van woningcorporaties (zoals ook wettelijk bepaald in de Woningwet) ingezet worden voor het bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een platte portemonnee. Woningcorporaties kunnen dan ook meer bijdragen aan het verkleinen van de wachtlijsten, het verduurzamen van hun voorraad, het betaalbaar houden van de huren en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken.

De huidige belastingdruk voor woningcorporaties vormt in het licht van hun maatschappelijke rol en de crisis op de woningmarkt een belemmering voor uitvoering van de kerntaak: het bouwen en onderhouden van goede en betaalbare sociale huurwoningen.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties



Martin van Rijn
Voorzitter

Bijlagen:

- Uitgebreide informatie over Vpb-last, oloop en mogelijkheid tot uitzonderingen ATAD1
- Rapport vervolgonderzoek naar belastingdruk woningcorporaties, dec. 2021

Bijlage: Uitgebreide informatie over Vpb-last, oloop en mogelijkheid tot uitzonderingen ATAD1

Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties zijn sinds 2008 integraal vennootschapsbelastingplichtig. Zij betalen vennootschapsbelasting over zowel hun sociale (DAEB) activiteiten als over de vrije sector (niet-DAEB) activiteiten. Dat laatste is logisch, omdat daar andere regels gelden. Maar winstbelasting over hun niet-winstbeogende, sociale (DAEB) activiteiten, die al nauwelijks rendabel zijn te organiseren (uit de [Aedes-benchmark](#) komt dit jaar naar voren dat er per woning voor het eerst meer kosten zijn voor beheer dan er huuropbrengsten zijn) is lastig uit te leggen.

Aanscherping vennootschapsbelasting – ATAD1

De vennootschapsbelasting is in 2019 aangescherpt door een strenge implementatie van de ATAD1. Hierdoor mogen belastingplichtigen nog slechts de rentelasten tot 30% van de EBITDA (fiscale winst vóór rentelasten, belastingen, afschrijvingen en waardeveranderingen) aftrekken. ATAD1 is een EU-belastingontwijkingsmaatregel die in het leven is geroepen om het *country hopping* van internationale organisaties tegen te gaan. In deze maatregel zijn genoeg uitzonderingsmogelijkheden opgenomen om ondernemingen die niet aan internationaal optimaliseren doen uit te sluiten van deze aanscherping. Echter, het kabinet heeft ervoor gekozen om deze maatregel in te zetten om te stimuleren dat de solvabiliteit van ondernemingen wordt verbeterd (meer eigen vermogen en minder vreemd vermogen). Gezien het feit dat woningcorporaties alleen nationaal opereren en zeer kapitaalintensief zijn, zonder dat zij aandelen kunnen uitgeven om eigen vermogen aan te trekken, heeft deze maatregel een enorme impact op de bedrijfsvoering van woningcorporaties.

De verlaging van de verhuurderheffing met 500 miljoen euro (n.a.v. de motie-Hermans in de Tweede Kamer) en de daarmee samenhangende afspraken over nieuwbouw en verduurzaming, leidt tot extra investeringen en daarmee financiering. Bij een bedrag van € 10 miljard aan nieuwe leningen, zorgt dit jaarlijks voor € 75 miljoen aan extra vennootschapsbelasting vanwege de extra niet-aftrekbare rente.

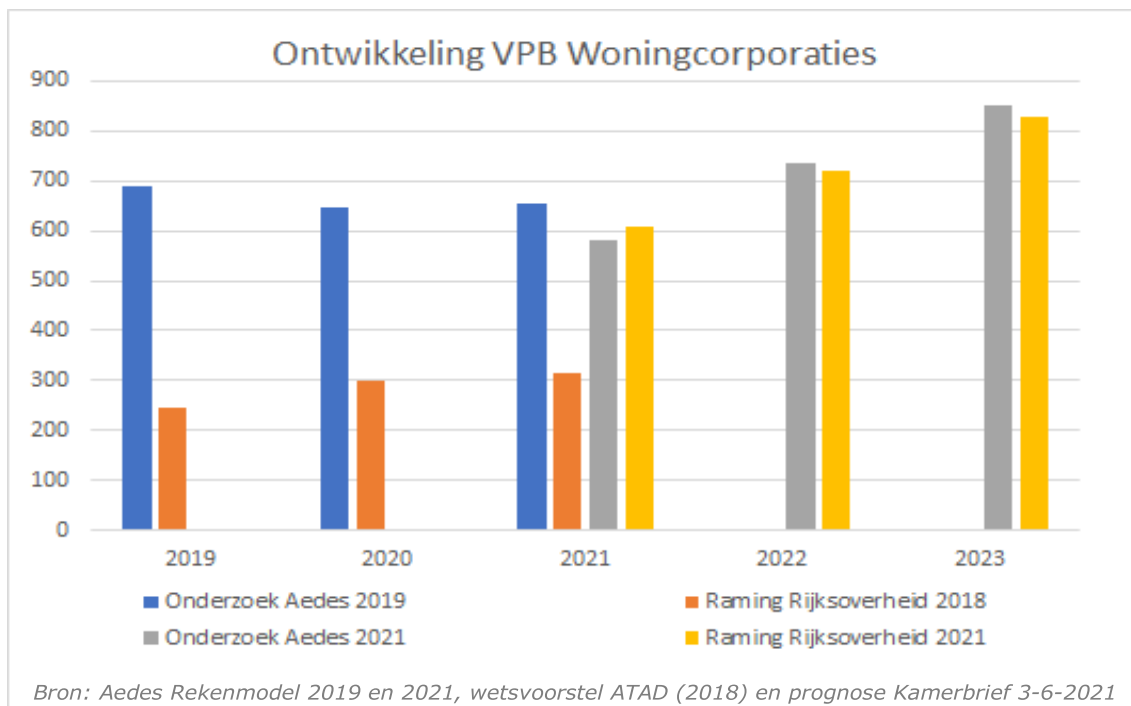
ATAD-onderzoek 2021

Bij de invoering van ATAD1 in 2019 heeft Aedes een onderzoek gedaan naar de daadwerkelijke impact van de invoering van de renteaftrekbeperkingsmaatregel op woningcorporaties. Uit dat onderzoek blijkt dat ATAD direct na invoering grote financiële impact zou hebben op woningcorporaties en dat de raming van het kabinet er flink naast zou zitten. Aedes heeft het onderzoek in 2021 opnieuw uitgevoerd, omdat blijkt dat het kabinet nog onvoldoende informatie heeft om vragen over de effecten van ATAD op corporaties te beantwoorden.

Uit dit vervolgonderzoek – dat is bijgevoegd bij deze brief - blijkt dat de Vpb-last nog steeds jaarlijks oploopt, tot een bedrag van € 835 miljoen in 2023. Dit bedrag is nog berekend aan de hand van de huidige rente-aftrekbeperking van 30%. De beoogde aanscherping naar 20% is hierin nog niet meegenomen.

Het cumulatieve bedrag aan niet-afrekbare rentelasten ligt na twee jaar ATAD al op € 2,4 miljard. De gemiddelde niet-afrekbare rente over de periode 2019-2025 komt uit op € 1,1 miljard per jaar, wat tot een extra gemiddelde jaarlijkse last van € 275 miljoen leidt. Het onderzoek bevestigt wat in 2019 al voorspeld werd door Aedes en dit is een ontwikkeling die zorgen baart. Hoewel het kabinet inmiddels onze inzichten bevestigt en de ramingen fors naar boven zijn bijgesteld (zie figuur hieronder), wordt deze heffing gepresenteerd als een gegeven, waar vanuit 'level playing field' niets aan te doen is. De aanscherping van 30% naar 20% die komend jaar wordt doorgevoerd versterkt dit. Kamer en kabinet zien dit ook en hebben woningcorporaties daarom compensatie gegeven voor deze extra belastingverzwaring in een extra verlaging van de verhuurderheffing van € 151 miljoen.

De vennootschapsbelastinglast zal de komende jaren naar verwachting nog verder stijgen. Door verrekenbare verliezen komen diverse corporaties nu nog niet –of voor een minder bedrag– aan belasting betalen toe. Dit zijn veelal de grotere, investerende corporaties. Over een aantal jaren zijn deze verliezen volledig verrekend en omdat deze corporaties juist ook het hardst geraakt worden door de ATAD-maatregel zal de vennootschapsbelasting verder omhoog schieten.



Heroverwegen vennootschapsbelasting over DAEB activiteiten

We geven u in overweging om de vennootschapsbelasting over sociale activiteiten (DAEB) te heroverwegen. Het kabinetsargument dat dit oneerlijke concurrentie oplevert, is wat Aedes betreft niet terecht:

- Woningcorporaties zijn sinds 2008 integraal belastingplichtig geworden, omdat zij expliciet zijn genoemd in de wet Vpb 1969 (artikel 2 lid 1-d). Andere stichtingen en verenigingen zijn slechts belastingplichtig voor zover zij een onderneming drijven. Het wrange is dat juist het verhuren van vastgoed niet wordt gekwalificeerd als onderneming. Dit wordt keer op keer bevestigd door de rechtspraak, tot aan de Hoge Raad aan toe in september 2021. Het is dus andersom. Juist de kwalificatie in de wet van corporaties als belastingplichtigen levert een oneerlijk speelveld op.

- Uit brieven van de staatssecretaris van Financiën in november 2019 wordt duidelijk dat woningcorporaties structureel meer belasting betalen dan commerciële beleggers of particulieren met verhuurde woningen in privé. Het is de wereld op z'n kop dat commerciële winst nastrevende ondernemingen minder belasting betalen en dat het vervolgens oneerlijke concurrentie zou zijn om hier iets aan te doen.

Uitzonderen woningcorporaties voor ATAD1

Op zijn minst zouden woningcorporaties nu voor de renteaftrekbeperkingsmaatregel uitgezonderd moeten worden. Gezien de compensatie die corporaties gaan ontvangen - middels verlaging van het tarief van de verhuurderheffing voor de aanscherping van de renteaftrekbeperkingsmaatregel - lijkt er besef te zijn voor de rare positie waarin corporaties nu zitten.

Voor complete uitzondering zijn verschillende manieren mogelijk, zonder dat er sprake is van staatssteun:

- De standalone-vrijstelling: Alle op zichzelf staande entiteiten worden uitgezonderd van de maatregel. Entiteiten die in één lidstaat actief zijn en hierdoor niet profiteren van tariefverschillen tussen lidstaten.
- De vrijstelling voor langlopende openbare infrastructurele projecten: Sociale woningbouw kan door de overheid als langlopend openbaar infrastructuurproject worden aangemerkt. Het moet gaan om een onroerende voorziening en een grootschalig activum van algemeen belang.
- Vrijstelling specifiek voor woningcorporaties: Dit wordt door de overheid als staatssteun gezien, omdat het een selectief voordeel voor corporaties zou opleveren. Europese jurisprudentie geeft aan dat dit het geval is indien belastingplichtige wordt bevoordeeld ten opzichte van het referentiestelsel. Maar de hoofdregel is juist dat rente wél aftrekbaar is en de renteaftrekbeperking is een uitzondering op de hoofdregel. Met andere woorden: als corporaties worden uitgezonderd van deze maatregel zijn ze een uitzondering op de uitzondering en vallen hiermee weer onder de hoofdregel.

De huidige belastingdruk voor woningcorporaties vormt in het licht van hun maatschappelijke rol en de crisis op de woningmarkt een belemmering voor uitvoering van de kerntaak: het bouwen en onderhouden van goede en betaalbare sociale huurwoningen.

Dat rechtvaardigt het om als politiek nog eens goed te kijken naar de fiscale behandeling van woningcorporaties in de volle breedte. We vragen u dan ook om dit voor te stellen aan het kabinet.