

**Datum**

22 oktober 2021

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/21-092

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissies voor FIN en BiZa

**Onderwerp**

Belastingpakket 2022

Beste Kamerleden, woordvoerders financiën & fiscaliteiten en wonen,

Vanaf komende maandag bespreekt u het Belastingpakket voor 2022. Een bijzondere tijd met het demissionaire kabinet en een nog lopende formatie, die verlamd werken en noodzakelijke ingrepen in het Belastingpakket lijken te belemmeren. Maar juist daarom vragen we in deze brief uw aandacht voor de fiscale posities van woningcorporaties.

**Wat is er nodig om de opgaven in de volkshuisvesting te realiseren?**

Aedes is blij met de herwonnen aandacht voor volkshuisvesting en we waarderen de stappen die recent door het kabinet en de Kamer zijn gezet om de verhuurderheffing te verlagen en dat er geen overdrachtsbelasting meer is verschuldigd bij terugkoop van woningen die onder voorwaarden verkocht zijn. De aangenomen motie-Hermans, met een verlaging van de verhuurderheffing is een goede eerste vervolgstap, maar het financiële gat in de volkshuisvesting is nog steeds niet gedicht. De belastingdruk voor woningcorporaties blijft hoog. Alleen met een volledige afschaffing van de verhuurderheffing kunnen woningcorporaties alle noodzakelijke opgaven, zoals die zijn geformuleerd in de [Actieagenda wonen](#), een samenwerking tussen 34 partijen in het wonen, de bouw, de zorg en in welzijn met concrete maatregelen om de wooncrisis aan te pakken, realiseren. Aedes is uiteraard bereid hierover afspraken te maken met een nieuw kabinet.

**Verhuurderheffing**

De belasting op sociale huurwoningen, ooit ingevoerd als crisisheffing, wordt nu voor ongeveer een kwart afgeschaft (500 miljoen euro verlaging). Dat betekent dat er jaarlijks nog steeds 1,5 miljard euro moet worden afgedragen. Na dit jaar hebben woningcorporaties al meer dan 13 miljard euro afgedragen aan de verhuurderheffing. Dat geld wordt opgebracht door de huurders van sociale huurwoningen. De verlaging met 500 miljoen euro is goed, maar het zorgt er nog niet voor dat de corporaties alle opgaven ook op de langere termijn kunnen (blijven) realiseren.

De totale belastingdruk voor corporaties neemt gelukkig nu wel af, maar wordt wel in grotere mate afhankelijk van het realiseren van heffingsverminderingen (zie figuren in bijlage). De tariefsverlagingen die dienen als compensatie voor de huurbevrozing en de wet eenmalige huurverlaging van de afgelopen jaren leveren een relevante bijdrage aan betaalbaarheid, maar vergroten de investeringscapaciteit van corporaties niet. Daarnaast worden niet alle corporaties hier volledig voor gecompenseerd, waardoor lokale en regionale verschillen ontstaan. Ook zal hierdoor, na het aflopen van de regelingen voor heffingsvermindering, de (bruto) verhuurderheffing na 2025 weer omhoog schieten.

Om op de lange termijn investeringen te kunnen realiseren moeten corporaties zich hebben op financiële haalbaarheid op de lange termijn, niet op ad-hoc kortingsregelingen. Aedes is daarom blij dat voor de

verlaging van de heffing nu is gekozen voor een tariefsverlaging. Hierdoor neemt namelijk ook de leencapaciteit voor corporaties toe en kunnen extra noodzakelijke investeringen in de volkshuisvesting worden gedaan.

Uit de antwoorden van de minister van BZK op vragen over de begroting blijkt overigens dat de verlaging van de heffing in 2025 alweer volledig is verdampt door de stijgende WOZ-waarden. Zolang de heffing niet wordt afgeschaft pleit Aedes daarom ten minste voor een bevriezing van de grondslag op de WOZ-waarde van 2021 en een bevriezing van de cap op de heffing. Dat is technisch zeer goed uitvoerbaar.

- **Verzoek:** *Bevries, vooruitlopend op de kabinetsformatie en na verwerking van de verlaging, de verhuurderheffing door de grondslag en de cap op de WOZ-waarde zoals die dit jaar is/zijn gebruikt niet te verhogen/indexeren.*

### **Vennootschapsbelasting/ATAD**

Waar de lasten van de verhuurderheffing afnemen, stijgt de Vpb afdracht door corporaties. Waar eerder uit werd gegaan van veel te lage ramingen, geeft het kabinet in een brief van 3 juni 2021 nu aan dat de komende jaren de Vpb afdracht van corporaties zelfs nog verder zal toenemen. Het vervolgonderzoek van Aedes naar de Vpb/ATAD-last onder corporaties, dat op korte termijn zal worden gepubliceerd, bevestigt dat deze last jaarlijks oploopt tot een bedrag van 835 miljoen euro in 2023 (zie figuren in bijlage).

Corporaties worden ook geraakt door de algemene tariefsverhoging van 25% naar 25,8%, en hiervoor worden zij niet gecompenseerd. Terwijl de eerder aangekondigde tariefsverlaging naar 21,7% als compensatie voor invoering van ATAD1 ook al niet is doorgegaan. Dit gaat wederom ten koste van noodzakelijke maatschappelijke opgaven. De tariefsverhoging van 0,8% zoals dit jaar voorgesteld kost de sector een extra bedrag van circa 24 miljoen euro per jaar.

#### Extra investeringen – extra Vpb

De terecht gevraagde prestaties die, in ruil voor de verlaging van de verhuurderheffing in de motie-Hermans worden gevraagd, hebben ook een keerzijde. Juist deze investeringen in nieuwbouw en verduurzaming zorgen voor een veel hogere Vpb-last voor corporaties en dat kan niet de bedoeling zijn (bij iedere 10 miljard euro extra leningen voor investeringen loopt de *extra* Vpb-last op tot 75 miljoen euro per jaar). Tegelijkertijd zorgt de lagere verhuurderheffing voor een hoger fiscaal resultaat en daarmee een extra Vpb-last (tot maximaal 25,8% van de verlaging van de verhuurderheffing), afhankelijk van de wijze waarop en het tempo waarin corporaties dit (kunnen) besteden.

#### Zonder woningcorporaties uit van ATAD

ATAD, bedoeld om internationale belastingontwijking tegen te gaan, en door de Nederlandse regering aangevuld met de eis om minder vreemd vermogen te gebruiken raakt vooral woningcorporaties. Ten principale is deze maatregel zeer onrechtvaardig en onjuist, maar praktisch ook zeer problematisch. De samenleving verlangt van corporaties dat zij zoveel mogelijk maatschappelijke prestaties leveren, en dat willen corporaties ook. De enige manier om dit te financieren is juist met vreemd vermogen en dat is ook een politieke (opgenomen in de Woningwet) en maatschappelijke wens. Door de invoering van ATAD1 worden honderden miljoenen euro's jaarlijks onttrokken aan de volkshuisvesting, waarmee ATAD in feite een boete is geworden op investeren. De ATAD-last is gemiddeld 275 miljoen euro per jaar, met een percentage van 25%. Met het nieuwe percentage loopt dit verder op.

Door de compensatie (middels de verhuurderheffing) voor een verdere beperking van de renteaftrek van 30% naar 20% geeft de overheid het signaal af dat corporaties niet de entiteiten zijn waarvoor deze maatregel in het leven is geroepen.

We vragen ons daarbij af welke andere sectoren een hogere Vpb-last ervaren door ATAD en in welke mate.

- **Verzoek:** *Zonder corporaties uit van ATAD.*

Het kabinet stelt herhaaldelijk dat dit niet zou kunnen, maar zowel Aedes als diverse experts geven aan dat het in ieder geval op drie verschillende manieren wel degelijk kan; door 1) een standalone-vrijstelling, 2) de vrijstelling voor langlopende openbare infrastructurele projecten en 3) een vrijstelling specifiek voor woningcorporaties. Dat schrijven bijvoorbeeld de fiscalisten Korving en De Ruiters in een artikel voor het Weekblad Fiscaal Recht<sup>1</sup>.

#### Gelijk speelveld blijkt ongelijk speelveld

Aedes is van mening dat geen enkele andere sector, met vergelijkbare organisaties als woningcorporaties, een vergelijkbare belastingdruk kent. Het gelijke speelveld met commerciële verhuurders dat werd beoogd met de Vpb-plicht voor woningcorporaties en de invoering van de verhuurderheffing heeft geresulteerd in het omgekeerde: corporaties worden vele malen zwaarder belast dan deze partijen. Ten opzichte van de huuropbrengst is dit verschil nog groter, omdat andere verhuurders gemiddeld hogere huren hebben dan corporaties. Bij de behandeling van het Belastingpakket voor 2020 zijn door uw Kamer ook vragen gesteld over de fiscale behandeling van corporaties ten opzichte van particuliere verhuurders en commerciële beleggers. Daaruit bleek ook duidelijk dat de belastingdruk van een particuliere verhuurder slechts een fractie is van wat corporaties betalen en dat zelfs commerciële beleggers minder zwaar belast worden<sup>2</sup>.

Daarnaast zijn veel maatschappelijk relevante sectoren, zoals de zorg<sup>3</sup> en het onderwijs<sup>4</sup>, (grotendeels) uitgezonderd van de vennootschapsbelasting. Dat zou voor de DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen ook mogelijk moeten worden gemaakt, zodat corporaties hun vermogen maximaal kunnen inzetten om volkshuisvestelijke prestaties te realiseren.

We benadrukken nog maar eens dat corporaties niet-winstbeogende instellingen zijn die alle opbrengsten opnieuw investeren in de volkshuisvesting, zodat niet alleen de huidige huurders comfortabel en betaalbaar kunnen wonen, maar ook dat er voldoende woningen zijn voor toekomstige huurders. In de huidige setting gaan er meerdere maandhuren rechtstreeks naar de schatkist in plaats van naar nieuwbouw en het isoleren van oudere woningen.

- **Verzoek:** *Sluit corporaties voor de DAEB-activiteiten uit van de Vpb-plicht.*

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

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn

voorzitter

---

<sup>1</sup> J.J.A.M. Korving en G.J.W. de Ruiters, 'Wie kan dat betalen? Onze huur! De algemene renteaftrekbeperking bij woningcorporaties', WFR 2020/80, onderdeel 5.3.2.3.

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/13/brief-schriftelijke-beantwoording-vragen-plenaire-behandeling-pakket-belastingplan-2020>

<sup>3</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0042886/2020-12-24#Circulaire.divisie4>

<sup>4</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0042432/2019-07-20>

**Bijlage: Figuren lastendruk corporaties en gevolgen van beleidsmaatregelen**

