

## De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties

### BESTUURSSAMENVATTING

Met de invoering van de belastingplicht voor woningcorporaties (2008/2012) is ook de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen in de jaarrekening van woningcorporaties aan de orde. De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening ziet onder meer op het verwerken en waarderen van (tijdelijke) verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van vastgoed in exploitatie. De uitwerking die hier door woningcorporaties aan wordt gegeven is niet uniform.

Na een aanpassing door de Raad voor de Jaarverslaggeving van de bepalingen van RJ 272 'Belastingen naar de winst', is voor woningcorporaties meer duidelijkheid gekomen over de wijze waarop met latente belastingen voor vastgoed in exploitatie moet worden omgegaan. Deze aanpassing is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Een aantal vertegenwoordigers van accountantskantoren en woningcorporaties heeft vervolgens een handreiking opgesteld.

Hoofddlijn van deze handreiking is, dat bij vastgoed in exploitatie in bepaalde situaties aan de orde kan zijn dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwaarde bij sloop of de boekwinst bij verkoop (gebruik van herinvesteringsreserve) in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van dat actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.

Uitgangspunt daarbij is de veronderstelling dat de woningcorporatie – vanuit haar kerntaak – de omvang van de portefeuille in exploitatie in stand houdt. Indien de omvang structureel afneemt, zal wel sprake zijn van een toekomstige (gedeeltelijke) fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het vastgoed en dient hiermee bij de waardering van latenties rekening gehouden te worden.

Daarbij is uiteraard een kritische beoordeling noodzakelijk van alle feiten en omstandigheden om te beoordelen of het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale afwikkeling in continuïteit kan worden uitgesteld, of dat daar geen sprake van is.

In de notitie worden diverse verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering afzonderlijk behandeld en worden voorbeelden gegeven.

Het toepassen van de uitgangspunten zoals opgenomen in de notitie kan leiden tot een andere uitkomst van de waardering van de latenties in de jaarrekening dan in voorgaande jaren. De hoofddlijn voor de verwerking van deze verschillen is nader uitgewerkt in de notitie; de feitelijke verwerking zal beoordeeld moeten worden aan de hand van de eigen specifieke situatie bij iedere woningcorporatie.

*Deze notitie vormt een handreiking voor de verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties. De handreiking bevat nadrukkelijk geen dwingende voorschriften. Voor de verwerking van latente belastingen in de jaarrekening zijn Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving leidend. De verwerking van latente belastingen is afhankelijk van de specifieke situatie bij de woningcorporatie.*

*Bij de toepassing van deze handreiking kan de materialiteit een overweging zijn. Daarbij is van belang of de weglating of onjuiste weergave van posten, afzonderlijk of gezamenlijk, de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen, zou kunnen beïnvloeden. Dit is afhankelijk van de omvang en de aard van de weglating of de onjuiste weergave, en wordt beoordeeld op basis van alle feiten en omstandigheden. Materialiteit speelt een rol bij een onjuiste verwerking, onjuiste waardering en/of resultaatbepaling, een onjuiste rubricering en/of presentatie dan wel een onjuiste of onvolledige toelichting. Daarbij moet worden bedacht dat het dan niet gaat om de materialiteit van iedere individuele afwijking zoals hiervoor beschreven maar om de materialiteit van de totale invloed van alle afwijkingen tezamen.*

*Deze notitie gaat nadrukkelijk niet in op de waardering etc. in de fiscale jaarrekening.*

Met de invoering van de belastingplicht voor woningcorporaties (2008/2012) is ook de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen in de jaarrekening van corporaties aan de orde. De verwerking van latente belastingen wordt in algemene zin geregeld door de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW alsmede de bepalingen van RJ 272 'Belastingen naar de winst'. In RJ 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' zijn geen nadere bepalingen over belastingen opgenomen.

In de eerste jaren na de invoering van de belastingplicht was nauwelijks sprake van acuut verschuldigde vennootschapsbelasting. De verwerking van belastingen in de jaarrekening zag vooral op het verwerken van (tijdelijke) verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en verplichtingen: latente belastingvorderingen en -schulden. Deze hadden voornamelijk betrekking op de volgende posten: vastgoed in exploitatie (inclusief projecten in ontwikkeling), materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie, leningen, derivaten, fiscale onderhoudsvoorziening en kooptussenvormen. De uitwerking die hier door corporaties aan werd gegeven was niet uniform. Met name rond het waarderen van de latenties voor het vastgoed in exploitatie was sprake van onderlinge verschillen. De Raad voor de Jaarverslaggeving heeft RJ 272 'Belastingen naar de winst' gewijzigd waardoor voor woningcorporaties meer duidelijkheid is gekomen over de wijze waarop met latente belastingen voor vastgoed in exploitatie moet worden omgegaan. Deze wijziging is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019.

Deze notitie behandelt uitsluitend de verschillen in waardering van het vastgoed in exploitatie. In de eerste drie paragrafen wordt ingegaan op wat latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn, wanneer deze voor verwerking in de jaarrekening in aanmerking komen en welke waarderingsgrondslagen kunnen worden toegepast. In paragraaf 4 wordt ingegaan op veel voorkomende situaties in de praktijk van woningcorporaties waarover in de afgelopen jaren geen eenduidigheid bestond over het al dan niet verwerken en waarderen van latenties. In paragraaf 5 wordt ingegaan op de wijze waarop wijzigingen in de verwerking en waardering van latente belastingen in de jaarrekening moeten worden verwerkt.

## 1. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen ontstaan indien de fiscale waardering van activa en verplichtingen afwijkt van de commerciële waardering. Verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering in de balans van activa en verplichtingen worden aangeduid met de term 'tijdelijke verschillen'. Bij de bepaling van latente belastingen wordt dus uitgegaan van een balansbenadering.

Een latente belastingverplichting is een in de toekomst te betalen belastingbedrag in verband met belastbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering van activa en verplichtingen in de (commerciële) balans. Latente belastingverplichtingen worden als voorziening in de balans gepresenteerd.

Een latente belastingvordering is een in de toekomst te verrekenen belastingbedrag in verband met:

- a. verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering van activa en verplichtingen in de (commerciële) balans;
- b. beschikbare voorwaartse verliescompensatie; of
- c. beschikbare fiscale verrekeningsmogelijkheden.

Latente belastingvorderingen worden als kortlopende of langlopende vorderingen (financiële vaste activa) in de balans gepresenteerd (RJ 272.602).

Schematisch kan het verschil tussen belastbare tijdelijke verschillen en verrekenbare tijdelijke verschillen als volgt worden weergegeven:

Boekwaarde in de balans	Actief	Verplichting
Commercieel > fiscaal	Belastbaar tijdelijk verschil	Verrekenbaar tijdelijk verschil
Commercieel < fiscaal	Verrekenbaar tijdelijk verschil	Belastbaar tijdelijk verschil

## 2. Verwerking

De basisregel is dat voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen een latentie in de jaarrekening wordt opgenomen (artikel 2:374 BW en RJ 272.301/306). Belastbare tijdelijke verschillen worden altijd in de jaarrekening verwerkt. Verrekenbare tijdelijke verschillen worden in de jaarrekening verwerkt indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden worden hierna behandeld.

### Verrekenbare tijdelijke verschillen

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen moet een latente belastingvordering worden gevormd, echter enkel tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er belastbare winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening (RJ 272.306). Het realiseren van verrekenbare tijdelijke verschillen leidt tot vermindering van fiscale winst in toekomstige verslagjaren. De woningcorporatie realiseert alleen economische voordelen (in de vorm van lagere belastingbetalingen), indien er voldoende fiscale winst zal zijn waarmee de aftrekbare bedragen kunnen worden verrekend. Een woningcorporatie neemt daarom alleen latente belastingvorderingen op indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar is om de verrekenbare tijdelijke verschillen te compenseren (RJ 272.308). Het begrip 'waarschijnlijk' duidt op een kans van meer dan 50%.

In dit verband moet de woningcorporatie dus beoordelen of er in de toekomst sprake zal zijn van fiscale winsten om de verrekenbare tijdelijke verschillen te compenseren en hoe waarschijnlijk het is dat die fiscale winsten zullen optreden. Daarvoor gelden volgens RJ 272.312 dezelfde criteria als bij de beoordeling of actieve belastinglatenties uit hoofde beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen (zie hierna).

In ieder geval geldt dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn om de verrekenbare tijdelijke verschillen te compenseren indien er voldoende belastbare tijdelijke verschillen zijn die dezelfde fiscale autoriteiten (Nederlandse belastingdienst) en dezelfde fiscale eenheid betreffen, en deze (RJ 272.309):

- a. aflopen in dezelfde periode als de verwachte afloop van het verrekenbare tijdelijke verschil; of
- b. aflopen in verslagjaren waarin een resulterend fiscaal verlies door carry-forward of carry-back kan worden verrekend.

In dergelijke situaties wordt de latente belastingvordering opgenomen in de verslagperiode waarin het verrekenbare tijdelijke verschil ontstaat.

Bij de beoordeling of er voldoende belastbare tijdelijke verschillen zijn, dienen belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van herwaardering buiten beschouwing te worden gelaten (RJ 272.310).

#### Beschikbare voorwaartse verliescompensatie

Voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie moet een latente belastingvordering worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd (RJ 272.311). De criteria voor het opnemen van latente belastingvorderingen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie en beschikbare fiscale verrekeningsmogelijkheden zijn dezelfde als voor die uit hoofde van verrekenbare tijdelijke verschillen (RJ 272.312). Het feit dat er beschikbare voorwaartse verliescompensatie is, is echter tevens een sterke aanwijzing dat er mogelijk onvoldoende toekomstige fiscale winst is. Om dit vast te stellen kan onder meer gekeken worden naar het karakter van het (fiscale) verlies (incidenteel of structureel) en toekomstige fiscale resultaten. Daarbij moet in acht worden genomen dat een historie van fiscale verliezen een sterke aanwijzing is dat er geen toekomstige (fiscale) winsten zullen zijn (RJ 272.312). Hierbij past de kanttekening dat woningcorporaties soms beschikken over fiscale verrekenbare verliezen doordat zij gebruik hebben gemaakt van fiscale faciliteiten. Zij verwachten vaak in de toekomst weer fiscale winsten te realiseren. De verliezen zijn enkel ontstaan door benutting van fiscale faciliteiten (bijvoorbeeld afwaardering vastgoed in exploitatie naar lagere fiscale bodemwaarde).

Een woningcorporatie neemt de volgende criteria in aanmerking bij het bepalen of het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst zal zijn gelet op de beschikbare voorwaartse verliescompensatie (RJ 272.313):

- a. de woningcorporatie heeft voldoende belastbare tijdelijke verschillen betreffende dezelfde belastingautoriteit en dezelfde fiscale eenheid, die zullen resulteren in belastbare bedragen waartegen de verliescompensatie kan worden gerealiseerd;
- b. het is waarschijnlijk dat de woningcorporatie fiscale winst zal hebben voordat de verliescompensatie expireert;
- c. de beschikbare voorwaartse verliescompensatie heeft aanwijsbare oorzaken, waarvan het onwaarschijnlijk is dat zij zich weer zullen voordoen; en

- d. planning van fiscale winst is mogelijk zodat de woningcorporatie fiscale winst kan creëren in de verslagperiode waarin de beschikbare voorwaartse verliescompensatie kan worden gerealiseerd en de verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Een latente belastingvordering wordt niet opgenomen voor zover het niet waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn waartegen de beschikbare voorwaartse verliescompensatie tot gelding kan worden gebracht (RJ 272.313).

### 3. Waardering

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen dienen te worden gewaardeerd tegen nominale waarde of tegen contante waarde.

Een woningcorporatie moet een keuze maken tussen waardering van alle latenties tegen nominale waarde of alle latenties tegen contante waarde. De keuze is vrij, maar een eenmaal gekozen waardering moet wel consistent worden toegepast. Het is niet toegestaan een mix van waarderingen te hanteren.

#### 3.1 Waardering tegen nominale waarde

Indien een woningcorporatie latenties tegen nominale waarde waardeert, speelt voor de waardering het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen geen rol. De latente belastingvordering of –verplichting wordt dan gewaardeerd tegen het nominale VPB-tarief x tijdelijk verschil. Dit betekent dus dat bij waardering tegen nominale waarde actieve latenties die voor verwerking in aanmerking komen en passieve latenties altijd worden gewaardeerd, ook als het afwikkelingsmoment ver in de toekomst ligt.

Daar woningcorporaties veelal te maken hebben met latenties die niet op korte termijn afwikkelen, lijkt waardering tegen contante waarde meer voor de hand te liggen dan waardering tegen nominale waarde. Uit onderzoek<sup>1</sup> van de jaarrekening 2017 van de 50 grootste woningcorporaties blijkt dat 92% van de woningcorporaties latente belastingvorderingen en -verplichtingen tegen contante waarde waardeerden.

#### 3.2 Waardering tegen contante waarde

Bij waardering tegen contante waarde vindt de contantmaking plaats tegen de nettorente. De nettorente is de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief (RJ 272.405).

Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging dienen te worden verantwoord als belastinglast of -bate in de winst-en-verliesrekening (RJ 272.405).

Er bestaat één uitzondering bij waardering van de latenties tegen contante waarde: is sprake van een latentie met een korte looptijd dan is op praktische gronden nominale waardering toegestaan, ook indien bij andere latenties voor waardering tegen contante waarde is gekozen (RJ 272.405).

Indien een woningcorporatie kiest voor waardering tegen contante waarde, is de samenhang tussen latenties en het vastgoed waarop zij betrekking hebben bepalend voor de berekening van de contante waarde. In RJ 272.405 is opgenomen dat er fiscale faciliteiten zijn die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar andere (veelal nieuwe) activa

---

<sup>1</sup> Lianne Suurland en Ralph ter Hoeven, Vennootschapsbelasting in de jaarrekening van woningcorporaties, MAB, december 2018, p. 378.

of passiva. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, dient rekening te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Dat betekent dat door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals de fiscale herinvesteringsreserve de fiscale afwikkeling in bepaalde situaties naar verwachting oneindig kan worden uitgesteld, waardoor de latentie bij waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert. Uiteraard is een kritische beoordeling noodzakelijk van alle feiten en omstandigheden om te beoordelen of het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale afwikkeling oneindig kan worden uitgesteld. Dit geldt niet alleen in de bovenbeschreven situatie, maar is ook in alle volgende paragrafen van toepassing. Dit zal in de handreiking niet steeds worden herhaald.

## 4. Latenties bij waardering tegen contante waarde in de praktijk

In deze paragraaf wordt een aantal veel voorkomende situaties bij woningcorporaties behandeld waarbij steeds wordt nagegaan of en onder welke voorwaarden de corporatie een latentie moet opnemen in de jaarrekening. De volgende situaties komen aan de orde:

- Vastgoed bestemd voor doorexplotatie;
- Vastgoed bestemd voor verkoop;
- Fiscaal afschrijvingspotentieel;
- Fiscaal opwaarderingspotentieel

### 4.1 Vastgoed bestemd voor doorexplotatie

Kerntaak van woningcorporaties is het beheren en verhuren van huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Dit betekent dat woningcorporaties vanuit deze kerntaak hun strategisch voorraadbeleid zodanig inrichten dat zij de omvang van hun vastgoedportefeuille voortdurend in stand houden om blijvend aan de vraag vanuit de doelgroep naar goedkope woningen te kunnen voldoen.

Bij woningcorporaties doet zich de bijzondere omstandigheid voor dat zij als doel hebben het in continuïteit aanbieden van woningen aan de doelgroep. Dat betekent dat woningcorporaties veelal in het kader van hun bedrijfsmodel woningen die aan het eind van hun levensduur zijn, slopen en op dezelfde grond nieuwbouw plegen. Indien een woningcorporatie vastgoed niet heeft bestemd voor verkoop in het strategisch verkoopbeleid, is het uitgangspunt dat het vastgoed wordt aangehouden voor exploitatie en aan het eind van de exploitatieduur sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Uiteraard alleen indien dit ook daadwerkelijk naar de huidige inzichten zal plaatsvinden (zo zal in krimp- en aardbevingsgebieden mogelijk slechts voor een deel van het bezit vervangende nieuwbouw plaatsvinden).

Bij sloop en nieuwbouw vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats bij de sloop van het oude vastgoed, indien de fiscale boekwaarde van dit vastgoed 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Woningcorporaties die voornemens zijn om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen, brengen de fiscale boekwaarde op het moment van sloop en nieuwbouw veelal in als onderdeel van de fiscale vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats.

In RJ 272.405 is opgenomen dat in het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor activa (bijvoorbeeld vastgoed in exploitatie) geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Bij woningcorporaties doet de cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van de woningcorporatie, zich vaak in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie bij een waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert.

***Voorbeeld: Latentie vastgoed bestemd voor doorexplotatie***

Woningcorporatie X heeft een vastgoedportefeuille van 10.000 DAEB-woningen in gemeente Y. X waardeert vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en belastinglatenties tegen contante waarde. Gegevens van het vastgoed in exploitatie:

- Boekwaarde volgens marktwaarde in verhuurde staat 31 december: 2.000;
- Boekwaarde volgens fiscale grondslagen 31 december: 1.600; en
- VPB-tarief is 20%.

Het belastbaar tijdelijk verschil op het vastgoed bestemd voor doorexplotatie bedraagt 400. X verwacht dat het zeer waarschijnlijk is dat de volledige portefeuille aan het einde van de levensduur zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw van DAEB-huurwoningen in gemeente Y. X baseert zich op haar eigen beleid om de DAEB-woningvoorraad constant te houden op 10.000 woningen, de verwachte groei van gemeente Y in de komende jaren, afstemming met de gemeente Y en de verwachte vraag naar DAEB-huurwoningen volgens meerdere onderzoeken in gemeente Y. X waardeert de latentie daarom op nihil.

In de toelichting op de post voorzieningen moet in ieder geval worden toegelicht:

- het bedrag van de tijdelijke verschillen voor zover deze niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn opgenomen (400) (RJ 272.707); en
- de nominale waarde van de latente belastingverplichting (80) (RJ 252.712).

Indien X voor een deel van de vastgoedportefeuille geen vervangende nieuwbouw zou verwachten, bijvoorbeeld omdat gemeente Y zich in een krimpregio bevindt, dan zou daarmee bij de waardering van de latente belastingverplichting rekening moeten worden gehouden. Met andere woorden, voor een deel van het tijdelijk verschil wordt in dat geval een latente belastingverplichting in de balans opgenomen.

Wij merken op dat in deze paragraaf is afgezien van de aanwezigheid van een eventueel fiscaal afschrijvingspotentieel. Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 4.3.

#### 4.2 Vastgoed bestemd voor verkoop

Woningcorporaties hebben als beleid een deel van hun vastgoedportefeuille te verkopen. Daarmee maken zij middelen vrij om te kunnen investeren in nieuwbouwprojecten. Indien de woningcorporatie bij verkoop gebruik maakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve vindt bij de verkoop van vastgoed geen fiscale afwikkeling plaats (RJ 272.405). De verkoopwinst wordt in mindering gebracht op de fiscale boekwaarde van de nieuwbouwwoningen. Als de woningcorporatie vervolgens tot doel heeft de nieuwbouwwoningen blijvend te exploiteren, dan ontstaat de situatie zoals beschreven in paragraaf 4.1. Indien het 'zeer waarschijnlijk' is dat geen fiscale afwikkeling plaatsvindt gedurende de levensduur van de woningen, wordt rekening gehouden

met de verwachte wijze van afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Bij woningcorporaties doet de cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van de woningcorporatie, zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij een waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert.

***Voorbeeld: Latentie vastgoed bestemd voor verkoop***

Woningcorporatie X heeft een vastgoedportefeuille van 10.000 DAEB-woningen. X waardeert zijn vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. X heeft in haar verkoopbeleid opgenomen dat in de komende 5 jaar in totaal 500 woningen zullen worden verkocht. X maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van de woningen worden gebruikt voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. X heeft als doel zijn woningvoorraad constant te houden op 10.000 woningen. X waardeert zijn belastinglatenties tegen contante waarde.

X waardeert de latente belastingverplichting voor de 500 woningen die binnen 5 jaar worden verkocht op nihil omdat zij het zeer waarschijnlijk acht dat geen fiscale afwikkeling plaatsvindt voor de betreffende woningen gedurende de levensduur van de woningen. De 500 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille die bestemd is voor doorexplotatie. Overeenkomstig het voorbeeld in paragraaf 4.1 acht X het zeer waarschijnlijk dat de fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

In de toelichting op de post voorzieningen moet in ieder geval worden toegelicht:

- het bedrag van de tijdelijke verschillen voor zover deze niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn opgenomen (RJ 272.707); en
- de nominale waarde van de latente belastingverplichting (RJ 252.712).

Indien X voor (een deel van) deze 500 woningen geen vervangende nieuwbouw zou hebben gepland, of geen gebruik zou maken van de fiscale herinvesteringsreserve, dan zou daarmee bij de waardering van de latente belastingverplichting rekening moeten worden gehouden. Met andere woorden, voor (een deel van) het tijdelijk verschil wordt in dat geval een latente belastingverplichting in de balans opgenomen.



Daar waar corporaties geen gebruik maken van de faciliteit van de herinvesteringsreserve (geen doorrol), geldt dat in die gevallen het tijdelijk verschil wel door middel van een latentie tot uitdrukking gebracht dient te worden. In de praktijk kunnen de volgende situaties ontstaan:

	Verwachte verkoopopbrengst > fiscale boekwaarde	Verwachte verkoopopbrengst > fiscale boekwaarde	Verwachte verkoopopbrengst < fiscale boekwaarde
<b>Fiscale boekwaarde &gt; boekwaarde in de jaarrekening</b>	Fiscale boekwinst en herinvesteringsreserve → geen latentie indien voldaan aan RJ 272.405	Fiscale boekwinst en geen herinvesteringsreserve: fiscale afwikkeling boekwinst → actieve latentie	Fiscaal boekverlies en fiscale afwikkeling → actieve latentie
<b>Fiscale boekwaarde &lt; boekwaarde in de jaarrekening</b>	Fiscale boekwinst en herinvesteringsreserve → geen latentie indien voldaan aan RJ 272.405	Fiscale boekwinst en geen herinvesteringsreserve: fiscale afwikkeling boekwinst → passieve latentie	Fiscaal boekverlies en fiscale afwikkeling → passieve latentie

Wij merken op dat in deze paragraaf is afgezien van de aanwezigheid van een eventueel fiscaal afschrijvingspotentieel. Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 4.3.

#### 4.3 Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. De volgende situaties kunnen zich voordoen:

	Situatie 1	Situatie 2	Situatie 3
Commerciële boekwaarde (marktwaarde)	1.750	1.850	2.200
Fiscale boekwaarde	2.000	2.000	2.000
Fiscale bodemwaarde (WOZ)	1.800	1.800	1.800
Fiscaal afschrijvingspotentieel	200	200	200
Tijdelijk verrekenbaar verschil	250	150	0
waarvan:			
- verrekenbaar tijdens afschrijvingsduur	200	150	0
- geen fiscale afwikkeling gedurende levensduur vastgoed	50	0	0
Tijdelijk belastbaar verschil	0	0	200

In situatie 1 is er sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil ter hoogte van 250. Voor dit tijdelijk verschil bestaat fiscale ruimte voor afschrijvingen van 200. Dat betekent dat bij doorlopende exploitatie het tijdelijk verschil per balansdatum voor 200 kan worden afgewikkeld tijdens de afschrijvingstermijn. Bij de bepaling van de omvang van de latentie wordt hiermee rekening gehouden. Het resterend tijdelijk verschil van 50 wordt veelal niet gedurende de levensduur van het

vastgoed afgewikkeld. Zoals beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2 zal bij een waardering van de latentie tegen contante waarde de waardering van dit deel van het tijdelijk verschil mogelijk naar nihil kan tenderen.

In situatie 2 is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil ter hoogte van 150. Er bestaat voldoende fiscale ruimte voor afschrijvingen(200). Dat betekent dat bij doorlopende exploitatie het tijdelijk verschil per balansdatum ter hoogte van 150 volledig kan worden afgewikkeld tijdens de afschrijvingstermijn. Bij de bepaling van de omvang van de latentie wordt hiermee rekening gehouden.

In situatie 3 is sprake van een belastbaar tijdelijk verschil ter hoogte van 200. Dit tijdelijk verschil zal niet worden afgewikkeld tijdens de afschrijvingstermijn. Voor de waardering van dit tijdelijk verschil verwijzen wij naar paragraaf 4.1 en 4.2.

**Voorbeeld: Fiscaal afschrijvingspotentieel**

Woningcorporatie X heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. X waardeert belastinglatenties tegen contante waarde. Gegevens van het vastgoed in exploitatie:

- Boekwaarde volgens marktwaarde in verhuurde staat 31 december: 1.750;
- Boekwaarde volgens fiscale grondslagen 31 december: 2.000;
- Fiscale bodemwaarde (of WOZ): 1.800;
- Resterende fiscale afschrijvingsduur: 4 jaar;
- Belastingtarief: 20%; en
- Nettorente: 2% (de voor de woningcorporatie geldende rente op langlopende leningen bedraagt 2,5%).

De fiscale bodemwaarde wordt bepaald rekening houdend met de WOZ-waarde per balansdatum. Complicerende factor daarbij is dat de WOZ-waarde (zijnde de in de WOZ-aanslag opgenomen WOZ-waarde begin 2019<sup>2</sup>) pas na balansdatum wordt vastgesteld. Niettemin wordt met deze WOZ-waarde rekening gehouden bij de bepaling van het tijdelijk verschil.

Het tijdelijk verrekenbaar verschil bedraagt 250, zijnde het verschil tussen de waardering van het vastgoed in de jaarrekening (1.750) en de fiscale waardering (2.000). Er is fiscaal nog ruimte voor afschrijving over 200.

Omdat de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde is er sprake van een fiscaal afschrijvingspotentieel van 200, dat wil zeggen dat van het verrekenbaar tijdelijk verschil van 250 een bedrag van 200 fiscaal kan worden afgewikkeld over de fiscale afschrijvingstermijn van het vastgoed. Voor dit bedrag is het dus niet zeer waarschijnlijk dat dit kan worden doorgerold en hiervoor wordt in beginsel een latente belastingvordering in de jaarrekening opgenomen (indien aan de voorwaarden van RJ 272.306 is voldaan). Bij de waardering tegen contante waarde wordt rekening gehouden met de verwachte realisatiemomenten.

De berekening van de contante waarde van de belastinglatentie luidt dan als volgt:

Jaar	Commerciële afschrijving	Fiscale afschrijving	Afwikkeling verschil fiscale en commerciële waardering	Verschuldigde VPB	Contante waarde
1	0	50	50	10	9,8

<sup>2</sup> Er wordt geen indexatie van de waardeontwikkeling over het verslagjaar toegepast.

2	0	50	50	10	9.6
3	0	50	50	10	9,4
4	0	50	50	10	9,2
oneindig			50	10	nihil
Totaal	0	200	250	50	38

Indien de fiscale bodemwaarde 1.500 zou zijn, zou het fiscaal afschrijvingspotentieel in dit voorbeeld 500 bedragen. In dat geval kan het volledig verrekenbare tijdelijk verschil ter hoogte van 250 binnen de resterende fiscale afschrijvingstermijn worden gerealiseerd.

#### 4.4 Fiscaal opwaarderingspotentieel

Met name over de jaren 2012 en 2013 jaren hebben meerdere corporaties door individueel onderhandelen met de belastinginspecteur een aanzienlijke afwaardering van de fiscale waardering naar de lagere WOZ-waarden gerealiseerd. Dit vloeide onder meer voort uit de bepalingen van VSO II (art. 2.2.8, lid 3). Bij stijging van de WOZ-waarde dient deze fiscale afwaardering weer te worden teruggenomen in het fiscale resultaat (het zogenaamde opwaarderingspotentieel) (VSO II art. 2.2.8, lid 4). Na het verslagjaar 2013 is vooral sprake geweest van een zodanige stijging van de WOZ-waarde, dat de Belastingdienst geen verdere (collectieve) afwaardering naar een duurzaam lagere WOZ-waarde meer heeft toegestaan. Het saldo loopt hierdoor niet meer op.

Door de stijging van de WOZ-waarde in de afgelopen jaren is het saldo van de doorgevoerde afwaarderingen aanzienlijk teruggelopen. Een ontwikkeling die naar verwachting - in ieder geval op korte termijn – doorzet en het belang van deze post doet afnemen.

Door het fiscaal kunnen afwaarderen tot de lagere WOZ-waarde, zijn bij menig woningcorporatie fiscaal compensabel verliezen ontstaan die op balansdatum als latente belastingvordering in de jaarrekening gewaardeerd zijn (uitgaande van toekomstige realiseerbaarheid).

Het opwaarderingspotentieel komt tot stand doordat in het verleden gebruik is gemaakt van de fiscale faciliteit van afwaardering. Indien de WOZ-waarde van de afgewaardeerde woningen stijgt, wordt de stijging via het fiscale resultaat teruggenomen. Daarmee zal het fiscale winstbedrag afwijken van het commercieel resultaat. In de jaarrekening kan bij de toelichting op de effectieve belastingdruk dit verschil nader worden toegelicht.

Het al dan niet verwerken van een latente belastingverplichting uit hoofde van het opwaarderingspotentieel heeft tot uiteenlopende standpunten bij woningcorporaties geleid.

Een eerdere fiscale afwaardering maakt onderdeel uit van het tijdelijk verschil tussen de commerciële waardering (marktwaarde) en de fiscale waardering van het vastgoed op balansdatum. Indien de marktwaarde hoger is dan de fiscale waardering is het tijdelijk verschil hoger geworden doordat er een fiscale afwaardering heeft plaatsgevonden. Bij de waardering van de latenties tegen contante waarde gelden voor de waardering van dit tijdelijke verschil de stappen zoals uiteengezet in de voorgaande paragrafen:

- Indien sprake is van een fiscaal afschrijvingspotentieel wordt bij de waardering van dit deel van het tijdelijk verschil rekening gehouden de fiscale afwikkeling gedurende de afschrijvingstermijn.

- Voor het resterend deel van het verrekenbaar tijdelijk verschil en voor belastbare tijdelijke verschillen kan, indien het zeer waarschijnlijk is dat het verschil niet zal worden afgewikkeld tijdens de levensduur, de latentie naar nihil tenderen.

## 5. Wijziging in jaarrekening 2019

Het kan voorkomen dat in de jaarrekening 2019 latente belastingvorderingen en -verplichtingen anders zijn verwerkt en gewaardeerd dan in de voorgaande jaren. Vraag is dan op welke wijze deze wijziging moet worden verwerkt in de jaarrekening. Is sprake van een stelselwijziging, een schattingswijziging of fouterstel?

In het geval een woningcorporatie overgaat van waardering van latenties tegen nominale waarde naar contante waarde is het duidelijk: in dat geval is sprake van een stelselwijziging. De woningcorporatie verwerkt de stelselwijziging retrospectief. Dit gebeurt door het eigen vermogen aan het einde van het boekjaar voorafgaand aan het boekjaar waar in de stelselwijziging plaatsvindt, te herrekenen op basis van het nieuwe stelsel. Het verschil met het oorspronkelijk gerapporteerde vermogen wordt als rechtstreekse vermogensmutatie verwerkt. Bovendien worden de vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar aangepast aan het nieuwe stelsel.

In RJ 272.405 is toegevoegd dat in het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Indien deze toevoeging reden is voor een gewijzigde behandeling van latenties, is in beginsel sprake van een stelselwijziging. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een woningcorporatie niet langer een latentie vormt voor vastgoed bestemd voor verkoop in het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat de boekwinst niet fiscaal tot afwikkeling komt door het gebruik van de herinvesteringsreserve.

We benadrukken dat iedere wijziging in de verwerking en de waardering van latente belastingvorderingen en -schulden op zijn eigen merites moet worden beoordeeld om vast te stellen hoe deze wijziging moet worden gekwalificeerd.