



Datum

16 oktober 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-068

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie FIN, cc vKc BiZa

Onderwerp

WGO Belastingplan 2024

Geachte Kamerleden,

Aankomende week behandelt u het Belastingplan 2024. Recent heeft uw Kamer de motie Beckerman c.s. (35286-15) aangenomen welke uitspreekt dat de belastingdruk voor corporaties de aanpak van de wooncrisis bemoeilijkt en dat woningbouwcorporaties hier linksom of rechtsom voor gecompenseerd dienen te worden, bij voorkeur door afschaffing van de Vpb-plicht. Aedes is blij met uw uitspraak en steun. De hoge belastingdruk gaat immers ten koste van volkshuisvestelijke prestaties.

Woningcorporaties hebben geen duurzaam prestatie-model, zo bleek onder andere uit de actualisatie van de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). De minister schreef in dit rapport aan uw Kamer: 'Om deze opgaven uit te voeren moeten corporaties een aanzienlijk deel van hun leencapaciteit inzetten. Op de lange termijn is dit niet houdbaar. Corporaties hebben vanuit financieel oogpunt geen duurzaam bedrijfsmodel en zullen bovendien bij het naderen van de financiële grenzen al eerder in de tijd hun investeringen temporiseren.' De huurinkomsten van corporaties zijn onvoldoende om alle uitgaven (voor onderhoud, verbetering, leefbaarheid, beheer en verduurzaming) te dekken voor het op peil houden van de kwaliteit en kwantiteit van de voorraad.

Afschaffen Vpb-plicht

Aedes heeft voor de derde maal een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de druk van de vennootschapsbelasting (Vpb) op woningcorporaties. Het onderzoek laat een forse stijging van de Vpb-last zien de komende jaren. Een belastingdruk die ervoor zorgt dat het geld niet gebruikt kan worden voor volkshuisvestelijke investeringen zoals nieuwbouw of verduurzaming. De afgelopen jaren werd ongeveer € 700 miljoen per jaar aan Vpb afgedragen door woningcorporaties. Het onderzoek laat zien dat de Vpb-last de komende jaren snel oploopt van ongeveer € 1,1 miljard in 2023 naar € 1,5 miljard in 2027. De snellere oploop dan eerder voorspeld is voor een belangrijk deel herleidbaar naar de sterke groei van investeringen door corporaties die is afgesproken in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing.

Deze onderzoeksresultaten sluiten grotendeels aan bij het beeld dat voortkomt uit de (actualisatie) van de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Woningcorporaties hebben (als sector)

maar net voldoende middelen om de NPA de komende jaren te kunnen realiseren, maar ook na 2030 resteert een grote volkshuisvestelijke opgave. Per corporatie kan deze termijn verschillen. Dus ook vóór 2030 kunnen corporaties al in de knel komen met hun duurzame prestatie-model. Dat betekent dat corporaties in feite moeten lenen om de Vpb last te kunnen betalen. Het rapport van de actualisatie van de NPA becijfert het tekort op zo'n 6 miljard euro voor een periode van 9 jaar tijd. Corporaties moeten dus ongeveer 670 miljoen per jaar lenen om dit tekort te dekken. Dit is structureel onhoudbaar.

Uitzondering ATAD

De hoge Vpb-last wordt verzwakt door de renteaftrekbeperringsmaatregel die voortvloeit uit een onnodig strenge implementatie van de Europese ATAD. Dit raakt woningcorporaties extra hard omdat zij zijn aangewezen op financiering met vreemd vermogen. De impact van ATAD zal de komende jaren toenemen door het beoogde hogere investeringsvolume van corporaties. De sterk oplopende niet-aftrekbare rente zorgt bij een Vpb-tarief van 25,8% voor een toenemend effect van ATAD. In 2027 gaat dit om ruim 500 miljoen euro en dit zal de jaren daarna nog verder toenemen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat iedere euro aan aanvullende rente niet langer aftrekbaar is. Bij de voorgenomen toename van het leningvolume op basis van de NPA met € 60 miljard zal bij een gemiddelde rente de Vpb-last worden verhoogd met € 465 miljoen per jaar door ATAD, afhankelijk van de exacte rente. Corporaties worden dus door ATAD fors beboet voor het doen van de hoognodige volkshuisvestelijke investeringen. De wereld op zijn kop.

Uit onderzoek van het Ministerie van Financiën blijkt dat de structurele opbrengst van ATAD € 2,7 miljard bedraagt na de aanscherping van de Earningstrippingmaatregel naar 20%. Woningcorporaties brengen daarmee 12% van de ATAD op. Het Rijk verwacht in 2023 ongeveer € 31 miljard aan VPB op te halen, waarvan dus € 1 miljard door corporaties dat is 3,4% van de totale Vpb. In verhouding betalen corporaties dus drieënhalve maal zoveel ATAD als de gemiddelde Vpb betaler. De relatieve belastingdruk voor corporaties neemt toe tot 36% van de operationele kasstroom, terwijl de gemiddelde relatieve belastingdruk van alle vennootschapsbelasting-betalers in 2020 slechts 22,43% was. Corporaties worden dus relatief veel zwaarder belast, terwijl zij helemaal geen winstdoelstelling hebben.

De minister stelt dat corporaties niet kunnen worden uitgezonderd van de ATAD rente-aftrekbeperring. Nederland zou dan niet voldoen aan de Europese richtlijn. Aedes denkt echter dat er meer mogelijk is dan de minister beschrijft. Er is een uitzondering mogelijk voor 'langlopende openbare-infrastructuurprojecten'. Landen mogen zelf aangeven wat zij daaronder verstaan. Volgens Aedes kunnen de DAEB-activiteiten van corporaties daaronder geschaard worden: deze beschrijving kan zeker breder worden uitgelegd dan alleen wegen, bruggen en tunnels. Overigens menen verschillende fiscalisten dat corporaties wel degelijk kunnen worden vrijgesteld van ATAD zonder dat er sprake zou zijn van staatssteun¹.

Verdere mogelijkheden voor het verlagen van de belastingdruk

Naast volledige Vpb- of ATAD-vrijstelling zijn ook andere opties mogelijk binnen de Vpb. Denk hierbij aan:

¹ Lees hier verder: <https://aedes.nl/belastingen/fiscalisten-uitzonderen-woningcorporaties-van-atad-mogelijk>. Zie ook: <https://aedes.nl/belastingen/aedes-meer-mogelijkheden-om-winstbelasting-voor-corporaties-te-beperken>

- Corporaties alleen belasten voor niet-DAEB-activiteiten (partiële Vpb-plicht), zoals vóór 2008 het geval was. Hiermee treden ze immers niet in concurrentie met marktpartijen. Over DAEB-activiteiten hoeft dan geen Vpb afgedragen te worden;
- Herinstructie van de herbestedingsreserve (HBR), waardoor corporaties het positieve resultaat kunnen afboeken op investeringen die hun maatschappelijk taak (DAEB-activiteiten) ondersteunen. Dit kon tot 2011;
- Investeringsaftrek verduurzaming: een andere mogelijkheid die de minister beschrijft in zijn recente brief is een investeringsaftrek voor verduurzaming. Indien die voor alle verhuurders van woningen zou gelden, is er geen sprake van staatssteun. Aedes ziet daarbij een aantal aandachtspunten. De voorwaarden die de minister stelt aan investeringen beperken de inzet van de aftrek aanzienlijk. Corporaties hebben in de NPA op meer gebieden investeringen afgesproken dan duurzaamheid. Alleen aftrek voor verduurzamingsinvesteringen zal de Vpb-belastingdruk dus iets reduceren, maar zeker niet wegnemen. Aedes pleit daarom meer opties voor aftrek.

Indien uw Kamer kiest voor herinstructie van de herbestedingsreserve, is de optie voor meer aftrekposten niet nodig en andersom als er voldoende aftrekposten zijn, dan is de HBR niet nodig.

We vragen u bovenstaande punten te betrekken bij uw inbreng bij de behandeling van het Belastingplan. Uiteraard hopen we dat u ten principale de winstbelasting voor niet-winstbeogende instellingen die corporaties zijn afschaft. Zoals uw Kamer in de motie Beckerman c.s. (35286-15) al heeft uitgesproken. Alleen dan kunnen corporaties nu en in de toekomst hun maatschappelijke opgave waarmaken. We realiseren ons ook dat deze ingrepen nu wellicht lastig te dekken zijn, maar in de formatie na de verkiezingen serieuze opties zijn die de moeite waard zijn om nu al uit te werken of te onderzoeken, zodat woningcorporaties ook in de toekomst kunnen blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van sociale huurwoningen.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter