

VTW HANDREIKING

TOEZICHT OP FISCALITEIT

Fiscaliteit en de rol van de toezichthouder



Uitgever: VTW

Auteurs: Henk de Graaf, Mark van der Wielen, Sebastiaan Timmermans, Veerle Foederer, Jasja van 't Hullenaar

INHOUD

	VOORWOORD	3
1	INLEIDING	4
2	GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES EN GESCHIKTHEID- EN BETROUWBAARHEIDSTOETS	6
3	OPZET EN DOEL FISCALE HANDREIKING	7
4	ONTWIKKELINGEN TEN AANZIEN VAN FISCALE BEHEERSING EN DE INRICHTING VAN HET TAX OPERATING MODEL BINNEN DE CORPORATIE	8
5	ONTWIKKELINGEN BIJ DE BELASTINGDIENST TEN AANZIEN VAN TOEZICHT OP DE WONINGCORPORATIESECTOR	11
6	ENKELE FISCALE ASPECTEN VAN HET VERDUURZAMEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD	14
7	ENKELE FISCALE ASPECTEN VAN (HER)ONTWIKKELING VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD	17
8	ENKELE FISCALE ASPECTEN VAN VERDERGAANDE (REGIONALE) SAMENWERKING	21
9	HET BEOORDELEN VAN DE JAARREKENING VANUIT FISCALE OPTIEK	23
10	ENKELE ANDERE FISCALE AANDACHTSPUNTEN	25
11	SLOTWOORD	35

VOORWOORD

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is de beroepsvereniging van en voor ruim 1.100 leden die meer dan 1.250 toezichthoudende functies uitoefenen bij ongeveer 265 woningcorporaties. De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.

Een huis is voor mensen een randvoorwaarde om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving. Een huis met een woonomgeving waarin mensen zich thuis voelen, biedt hen een eigen plek, rust, veiligheid en een gevoel van eigenwaarde. Dat is de basis om hun leven vorm te geven en voor de toekomst van hun kinderen. Wij vinden dat alle Nederlanders daar recht op hebben. Maar lang niet alle huishoudens vinden gemakkelijk een huis dat goed bij hen past en dat voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Daarom zijn er woningcorporaties.

Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen, dat wil zeggen private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Het realiseren van de maatschappelijke doelen staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. Woningcorporaties bepalen hun doelen op basis van legitieme criteria en richten hun organisatie efficiënt, sober en kosteneffectief in zodat huurders met de laagste inkomens een zo laag mogelijke huurlast hebben.

Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de manier waarop de maatschappelijke prestaties worden gerealiseerd. De prestaties komen in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) de bewoners, en secundair de gemeenten tot stand. Daarbij hebben zij ook oog voor andere belanghebbende partijen in het lokale netwerk.

Effectief intern toezicht is van cruciaal belang voor het functioneren van woningcorporaties. Een goed functionerende Raad van Commissarissen (RvC) is daarbij essentieel. De RvC bewaakt niet alleen de financiële gezondheid van de corporatie, maar ook of zij haar maatschappelijke doelstellingen op een rechtmatige, transparante en doeltreffende manier nastreeft. Met deze handreiking bieden wij commissarissen van woningcorporaties relevante actuele informatie om hun rol met betrekking tot het toezicht op fiscaliteit effectief te vervullen.

*Bronia Vermaas-van de Bilt, directeur VTW en
Egbert de Vries, voorzitter VTW*

1

INLEIDING

De eerste druk van de handreiking 'Fiscaliteit voor woningcorporaties' verscheen in 2009, naar aanleiding van de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 2008, waardoor alle activiteiten van een woningcorporatie sindsdien onder de heffing van de VpB vallen. In de periode erna is er veel gebeurd op het fiscale vlak wat resulteerde in een tweede druk in 2019. Ten eerste werd de verhuurderheffing per 2013 ingevoerd (en per 2023 weer vervallen). Daarnaast is de vennootschapsbelasting inmiddels een daadwerkelijke kostenpost voor woningcorporaties geworden.

In de eerste tien jaar na invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 hebben woningcorporaties niet of nauwelijks vennootschapsbelasting betaald. Dit kwam mede door een gunstige wettelijke faciliteit van de herbestedingsreserve, door de zogenaamde gemengde projectenregeling en door een afwaardering als gevolg van de lagere WOZ-waarde van het bezit.

Inmiddels is de wettelijke faciliteit van de herbestedingsreserve geschrapt, hebben woningcorporaties door de Woningwet 2015 minder koopwoningen kunnen bouwen en zijn WOZ-waardes gestegen. Daarbij komt dat de (ATAD-)renteaftrekbeperking is ingevoerd (zie hiervoor hoofdstuk 10), waardoor voor veel woningcorporaties de rente op de door de woningcorporaties aangetrokken financiering in aftrek wordt beperkt.

De vennootschapsbelasting is voor veel woningcorporaties dan ook een uitgaande kasstroom geworden en heeft daarmee onder meer invloed op de ratio's binnen de corporatie. Daarnaast kunnen eventuele correcties van de Belastingdienst direct leiden tot een uitgaande kasstroom met mogelijk een verschuldigdheid van belastingrente (in 2026: naar verwachting 7,5% per jaar voor de vennootschapsbelasting en 5 % voor de overige belastingsoorten op basis van het Besluit belasting- en invorderingsrente).

De diverse belastingheffingen leiden dan ook tot een fors uitgaande kasstroom die de aankomende jaren verder zal stijgen. In 2025 ging iedere maand € 54,50 van de ontvangen huur naar de vennootschapsbelasting¹. Daarnaast is het toezicht door de Belastingdienst ten aanzien van woningcorporaties aan het veranderen. De Belastingdienst heeft in zijn algemeenheid een scherpere houding en er zijn meer belastingcontroles.

Gezien de toenemende snelheid waarin fiscale veranderingen elkaar opvolgen, de ontwikkelingen in de corporatiesector en in de wereld waarin corporaties opereren, wordt deze handreiking vanaf 2019 jaarlijks geactualiseerd. Relevante wijzigingen zijn bijvoorbeeld het gewijzigde btw-vastgoedbesluit en de invoering van de Wet minimumbelasting 2024 die voor grote woningcorporaties gevolgen heeft. In 2026 buigt de Hoge Raad zich over het al dan niet toestaan van een onderhoudsvoorziening. Hetzelfde geldt voor de procedure die wordt gevoerd over de afschrijving op zonnepanelen voor de vennootschapsbelasting. Verder worden nieuwe

1 Onderzoek Aedes: [vpb-onderzoek-2025](#)

uitspraken verwacht van zowel de Rechtbank als het Gerechtshof over de toepassing van de vrijstelling overdrachtsbelasting in geval van taakoverdracht. Ook de procedure(s) tegen de ATAD zullen in 2026 naar verwachting meer vorm gaan krijgen.

Voor u als commissaris / toezichthouder (we gebruiken in deze handreiking beide aanduidingen voor dezelfde functie) is het van belang inzicht te hebben in de diverse belastingsoorten, de verwerking in de jaarrekening, de mate waarin de corporatie grip op deze uitgaande kasstroom heeft en wat uw rol als toezichthouder ten aanzien van de fiscaliteit in uw woningcorporatie is.

2

GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES EN GESCHIKTHEID- EN BETROUWBAARHEIDSTOETS

GOVERNANCECODE

In de Governancecode Woningcorporaties (VTW/Aedes) is onder Principe 5 het volgende opgenomen: *‘Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico’s. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht.*

Het gaat hierbij niet alleen om de ‘harde’ beheersmaatregelen maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.’

Onder bepaling 5.3 wordt vermeld: *‘De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico’s inzichtelijk te maken en te beheersen’.*

Hierbij wordt in bepaling 5.3 ook aangegeven: *‘Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie voor (het toezicht op) de risicobeheersing’.*

Dit vertaalt zich naar de fiscaliteit zodanig dat een commissaris een actieve rol moet vervullen om inzicht te krijgen in mogelijke fiscale risico’s die spelen en deze waar mogelijk te beheersen. Daarbij dient de commissaris de relevante informatie te krijgen om deze taak te vervullen.

G&B TOETS

Ook in de Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets (ook wel *‘fit en proper toets’* genoemd) van de Autoriteit woningcorporaties is een belangrijke bepaling opgenomen die het belang van een goede invulling van de rol richting fiscaliteit benadrukt. Het opleggen van een vergrijpboete door de Belastingdienst kan gevolgen hebben voor benoemingen bij publieke organisaties.

In de bijlage *‘Betrouwbaarheidsonderzoek (her)benoemingen bestuurders en leden raad van commissarissen’* van de Autoriteit Woningcorporaties (vraag 6.4) wordt expliciet gevraagd of u toezichthouder bent geweest van een rechtspersoon waaraan een fiscale vergrijpboete is opgelegd.

MEER INFORMATIE

[De Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets \(website ILT/Aw\)](#)

[Governancecode Woningcorporaties \(website VTW\)](#)

3

OPZET EN DOEL FISCALE HANDREIKING

Het doel van deze handreiking is om u als commissaris een middel te geven goede fiscale vragen te stellen die van belang kunnen zijn in uw toezichthoudende rol. Deze handreiking is daarom geen volledige en diepgaande fiscale bron.

Om deze reden hebben wij gekozen voor een pragmatische in plaats van een theoretische insteek. Dit is geen theoretisch handboek over hoe de heffingen werken. Wij lichten in plaats daarvan aan de hand van de volgende zeven relevante ontwikkelingen binnen de woningcorporatiesector toe wat de fiscale aandachtspunten zijn vanuit het perspectief van de toezichthouder.

Dit betreft de volgende zeven ontwikkelingen:

1. Ontwikkelingen ten aanzien van het fiscale beheersing en de inrichting van het tax operating model voor de woningcorporatie;
2. Ontwikkelingen Belastingdienst ten aanzien van toezicht op de woningcorporatiesector;
3. Enkele fiscale aspecten van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
4. Enkele fiscale aspecten van de (her)ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad;
5. Enkele fiscale aspecten van verdergaande (regionale) samenwerking (opgaven overnemen en uitruil bezit);
6. Het beoordelen van de jaarrekening vanuit fiscale optiek;
7. Enkele andere fiscale aandachtspunten;

Iedere fiscale ontwikkeling wordt afgesloten met vragen die voor u als commissaris relevant kunnen zijn om te stellen. Daar waar nodig verwijzen wij naar andere bronnen voor de fiscale theorie. Deze handreiking is niet uitputtend en allesomvattend. Hiervoor bestaat al diverse literatuur. Het is veel meer bedoeld als een handreiking om de juiste vragen te stellen op het gebied van fiscaliteit vanuit uw toezichthoudende rol.

Op het uitoefenen van het commissariaat is ook diverse fiscale regelgeving van toepassing. Dit komt niet aan de orde in deze fiscale handreiking. De website van de VTW heeft meer informatie over fiscale aspecten van het zijn van commissaris.

MEER INFORMATIE

[Kostenvergoedingen \(website VTW\)](#)

[Uitbetaling bezoldiging \(website VTW\)](#)

4

ONTWIKKELINGEN TEN AANZIEN VAN FISCALE BEHEERSING EN DE INRICHTING VAN HET TAX OPERATING MODEL BINNEN DE CORPORATIE

Fiscale beheersing wordt voor toezichthouders een steeds belangrijker onderwerp. Een goede inrichting van het Tax Operating Model (TOM) zorgt dat meer zicht en grip is op de fiscale positie van de corporatie en voorkomt dat de corporatie geconfronteerd wordt met (on) aangename financiële en fiscale verrassingen.

Wij zien een toenemende focus bij toezichthouders ten aanzien van fiscaliteit. Uitgangspunt is dat een woningcorporatie zo veel mogelijk (fiscale) risico's wil beheersen en tegelijkertijd kansen wil benutten.

Een commissaris (daarin geadviseerd door de Auditcommissie) dient te letten op de werking van het Tax Operating Model van de corporatie. Hierbij dient de commissaris:

- Toezicht te houden op het beleid ten aanzien van de fiscale strategie;
- Toezicht te houden op de werking van de interne fiscale risicobeheersing en monitoring, inclusief toezicht op de naleving van relevante wet- en regelgeving (Fiscale Risico en Controle Matrix);
- Toezicht te houden op de inzet van de juiste ondersteuning van mensen en technologie.

DRIE HOOFDVRAGEN DIE DE TOEZICHTHOUDER (DAARIN GEADVISEERD DOOR DE AUDITCOMMISSIE) IN IEDER GEVAL MOETEN STELLEN

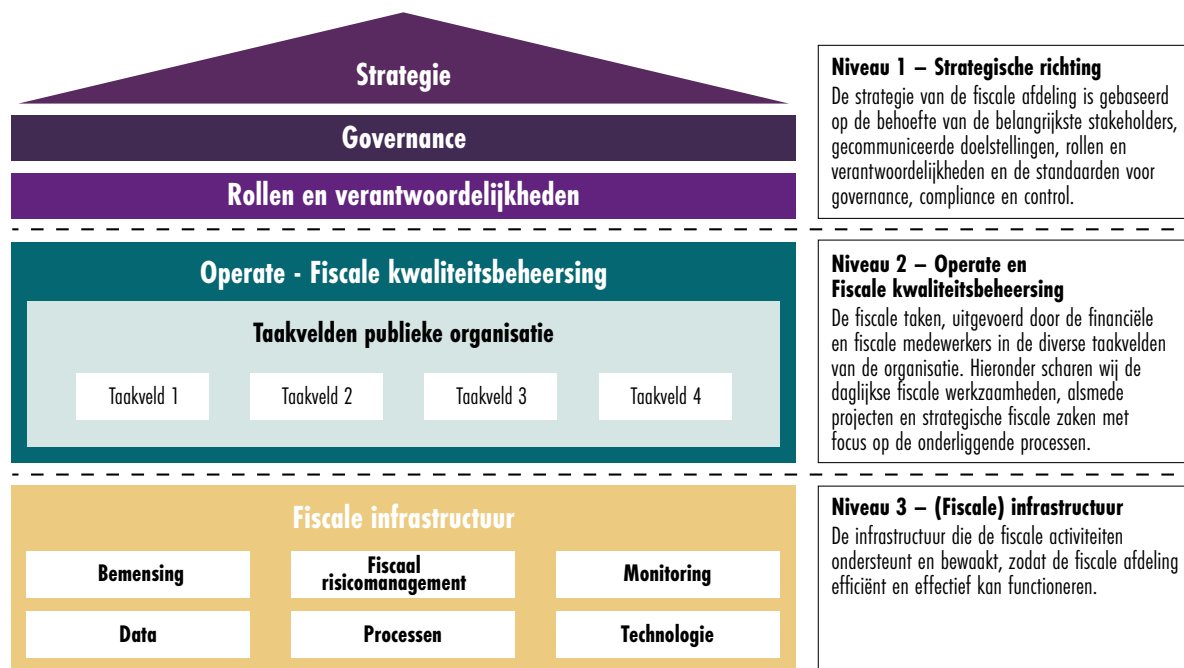
1. Wat is de fiscale strategie van de corporatie?
2. Wat zijn de “key” risico's van de corporatie en in welke mate worden ze beheerst?
3. Is de fiscale infrastructuur van de corporatie zodanig ingericht zodat alle betrokkenen hun rol adequaat kunnen invullen en daarvoor verantwoordelijkheid kunnen nemen?

Hierna lichten wij kort en op hoofdlijnen de werking van een tax operating model (TOM) toe.

Een goed functionerend TOM bestaat uit drie basiselementen die in onderlinge samenhang moeten worden gezien. Het beter bekende Tax Control Framework, ook wel Fiscale Risico en Control Matrix genoemd, is hier een onderdeel van. Het TOM is geen control framework op zichzelf en maakt onderdeel uit van de reguliere strategie en risicobeheersing van de corporatie. Het doel is dat de reguliere processen waar uw woningcorporaties dagelijks mee te maken heeft, ook fiscaal zijn beoordeeld en in control zijn zodat (financiële) verrassingen worden voorkomen.

DE DRIE BASESELEMENTEN VAN HET TAX OPERATING MODEL (TOM)

VIRTUEEL ZIET EEN TOM VAN EEN CORPORATIE ER ALS VOLGT UIT:



Hierna geven wij een korte toelichting de afzonderlijke elementen.

NIVEAU 1: FISCALE STRATEGIE

Afgeleid van de missie en de strategie van de corporatie als geheel formuleert zij haar *fiscale* missie en strategie. Het doel van strategisch denken is het bepalen van de richting en de prioriteiten ten aanzien van de fiscaliteit en het laten aansluiten hiervan bij de strategie van de gehele corporatie. Het is hierbij belangrijk om realistische doelen te stellen als er veranderingen moeten plaatsvinden. Binnen het TOM dient de fiscale strategie van de corporaties gebaseerd te zijn op de behoefte van de belangrijkste stakeholders, gecommuniceerde doelstellingen, rollen en verantwoordelijkheden en de standaarden voor governance, compliance en control.

Een fiscaal statuut kan als goed hulpmiddel dienen binnen het TOM om de strategie juist in te bedden binnen de corporatie.

NIVEAU 2: INRICHTEN FISCALE KWALITEITSBEHEERSING

Nadat de corporatie haar fiscale strategie heeft vastgesteld en heeft vastgelegd in een fiscaal statuut, kan zij starten met het inrichten van de fiscale kwaliteitsbeheersing. Vaak wordt dit gedaan aan de hand van een Fiscale Risico- en Controle Matrix (FRCM). Tijdens deze fase worden de key risico's van de corporaties vastgelegd en wordt beoordeeld wat de kans en impact zonder beheersmaatregelen zijn dat deze risico's zich voordoen. Vervolgens kan aan de hand van het zogenaamde "Three lines model" beoordeeld worden in hoeverre de risico's worden beheerst en waaruit de (aanvaardbare) restrisico's bestaan waarop de monitoring kan worden afgestemd. Ons advies is om de fiscale kwaliteitsbeheersing vanuit alle belastingmiddelen in te richten binnen de bestaande processen van de woningcorporatie. Hiermee wordt bereikt dat binnen de bestaande processen de fiscaal noodzakelijke onderdelen zijn verankerd.

Een voorbeeld van integratie van de fiscale kwaliteitsbeheersing binnen de bestaande processen is het juist inrichten van het ERP-pakket voor de btw. Daarnaast is het mogelijk om het ERP-systeem ook voor de vennootschapsbelasting, loonheffing (WKR) en andere heffingen zodanig in te richten dat dit bijdraagt aan de fiscale beheersing.

NIVEAU 3: FISCALE INFRASTRUCTUUR

Een goede fiscale infrastructuur ondersteunt en bewaakt de fiscale activiteiten van de woningcorporatie. Onderdeel van de fiscale infrastructuur is de bemensing en de inzet en ondersteuning daarbij van de juiste technologie en data. Voor een goed-werkend TOM is het noodzakelijk dat binnen de corporatie alle betrokken op de hoogte zijn van hun rollen en verantwoordelijkheden. Op het moment dat hierin een schakel ontbreekt of een betrokkene niet volledig op de hoogte is van zijn/haar rol of verantwoordelijkheid is meer communicatie, ondersteuning en/of tooling nodig om een fiscaal risico goed te kunnen beheersen.

Als onderdeel van de fiscale infrastructuur zien wij dat veel corporaties een fiscale commissie ingericht hebben. De samenstelling van de fiscale commissie is vrij en bestaat binnen de corporaties vaak uit een vertegenwoordiging van de afdelingen financiën en vastgoed. In deze fiscale commissie worden fiscale issues behandeld, aanpassingen in de fiscale kwaliteitsbeheersing opgepakt (in geval van wijzigingen etc.). De taak van de commissie is primair er voor te zorgen dat de bestaande fiscale risico en controle matrix up to date blijft op basis van de laatste fiscale ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de fiscale commissie niet op zichzelf staat binnen de corporatie en dat alle overige betrokkenen op de hoogte zijn van zijn/haar rol of verantwoordelijkheid in de processen om de fiscale key risico's van de corporatie te beheersen.

Daarnaast kan de fiscale commissie als eerste vraagbaak optreden voor fiscale vraagstukken die ontstaan binnen de woningcorporatie.

Als laatste is de fiscale commissie het orgaan dat primair de contacten heeft met externe stakeholders als de Belastingdienst, de accountant en de adviseur. De fiscale commissie kan periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks) verslag doen aan het bestuur of de commissarissen over de mate waarop de fiscale (key) risico's worden beheerst en zijn gemonitord.

Een goede fiscale kwaliteitsbeheersing vereist een periodieke controle en monitoring door de organisatie zelf. Hierbij valt te denken aan (statistische) steekproeven, data-analyses en/ of dossierreviews. De interne controles en monitoring zijn in geval van doorontwikkeld horizontaal toezicht een nadrukkelijke voorwaarde.

RELEVANTE FISCALE VRAGEN TEN AANZIEN VAN HET TAX CONTROL FRAMEWORK

1. Beschikt de woningcorporatie over een fiscale strategie en is dit vastgelegd in een fiscaal statuut?
2. Beschikt de woningcorporatie over een fiscale risico en controlematrix en hoe is dit ingericht?
3. Welke fiscale controles en monitoring worden verricht door de woningcorporatie en wordt naar aanleiding van de bevindingen adequate actie ondernomen?
4. Worden gebruik gemaakt voor de fiscale risicobeheersing van de juiste bemensing, technologie en data?
5. Hoe wordt gerapporteerd aan het bestuur en toezichthouders ten aanzien van de beheersing en monitoring van de fiscale risico's?

5

ONTWIKKELINGEN BIJ DE BELASTINGDIENST TEN AANZIEN VAN TOEZICHT OP DE WONINGCORPORATIESECTOR

De Belastingdienst is één van de belangrijke stakeholders van woningcorporaties. Door het toenemen van de fiscale belangen qua financiële omvang en complexiteit is het belangrijk dat de woningcorporatie regelmatig het overleg zoekt met de Belastingdienst. Dit om waar mogelijk zekerheid te krijgen over de fiscale positie van de corporatie en onzekerheden in kaart te brengen en te kwantificeren. Desgewenst kan de woningcorporatie hier afspraken over maken met de Belastingdienst in de vorm van Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht.

Zoals de fiscale ontwikkelingen voor de woningcorporaties veranderd zijn, is er ook een tendens waar te nemen van veranderend en scherp(er) toezicht door de Belastingdienst. Voor u als commissaris is het relevant om na te gaan hoe de relatie van de woningcorporatie met de Belastingdienst is, welke contacten er zijn, etc. Om de relevante vragen te kunnen stellen, beschrijven wij hierna een aantal ontwikkelingen die bij de Belastingdienst plaatsvinden. Ook geven wij aan hoe de Belastingdienst is georganiseerd.

TRAJECT VAN (VOOR)OVERLEG

Het overleg met de Belastingdienst voor woningcorporaties die bij een eenheid Grote Ondernemingen van de Belastingdienst zitten, loopt in de regel via de zogenaamde klantcoördinator. De klantcoördinator schakelt specialistische inspecteurs van de verschillende belastingsoorten of waarderingsdeskundigen in. Bij woningcorporaties die onder het MKB vallen is geen klantcoördinator aanwezig en zal rechtstreeks met een specialist moeten worden geschakeld. In de regel zijn deze specialisten wel weer aangesloten bij collega's van Grote Ondernemingen om de specifieke branchekennis met elkaar te delen. Het is gebruikelijk dat er, afhankelijk van de grootte van de woningcorporatie, periodiek contact is met de Belastingdienst.

Door een landelijk team worden de lokale inspecteurs van woningcorporatie van branchekennis voorzien. Het doel hiervan is om meer eenheid van beleid en uitvoering te creëren binnen de Belastingdienst. Een nadeel is dat op lokaal niveau de bewegingsvrijheid van inspecteurs kleiner is geworden. De mate waarin de woningcorporatie vooroverleg voert met de Belastingdienst geeft een indicatie van het fiscaal in control zijn. De Belastingdienst stelt vooroverleg in de regel erg op prijs.

BELASTINGCONTROLES

De Belastingdienst zal in de regel de fiscale verplichtingen monitoren via de ingediende aangiften voor de verschillende heffingen. De woningcorporatie dient bijvoorbeeld jaarlijks een vpb-aangifte in, periodiek (meestal per kwartaal) een btw-aangifte en periodiek een loonaangifte. Dit zijn reguliere fiscale verplichtingen van de woningcorporatie.

Waar nodig kan de Belastingdienst een boekenonderzoek instellen dat op de gehele positie van een of meer belastingsoorten kan zijn gericht of zal de Belastingdienst een deelonderzoek instellen op een specifiek onderwerp. Ook kan het zijn dat een corporatie een specifiek onderwerp aandraagt waar gegevens voor worden verzameld. Denk hierbij aan de onderhoudsvoorziening. Het aantal controles door de Belastingdienst bij woningcorporaties is significant aan het toenemen. Dit heeft te maken met de capaciteitsuitbreiding van de Belastingdienst en de toegenomen kennis over de woningcorporatiesector binnen de Belastingdienst.

Belastingcontroles vinden veelal plaats via de zogenaamde steekproefmethode. Kort gezegd betekent de steekproefmethode dat de Belastingdienst op statistische wijze controleert of de ingediende fiscale aangiften aanvaardbaar zijn.

Deze statistische methode is gebaseerd op de zogenaamde Controle Aanpak Belastingdienst. Deze werkt als volgt. Allereerst wordt de fiscale materialiteit bepaald, in feite betekent dit dat de te controleren boekingen in even grote delen worden verdeeld (de zogenaamde 'bakken'). In iedere 'bak' wordt iedere keer 1 euro (factuur) gecontroleerd of de fiscale verwerking juist is geweest. Een factuur van meer dan de materialiteit (groter dan de 'bak') van de woningcorporatie wordt dus per definitie getrokken. De omvang van de factuur is dus alleen relevant voor de 'kans' dat deze getrokken wordt en dus niet voor de correctie!

Als de Belastingdienst meer (statistische) fouten ontdekt dan aanvaardbaar is, wordt in de praktijk veelal een statistische correctie toegepast. Dit betekent dat een kleine factuur (bijv. een bos bloemen van 15 euro die verkeerd is geboekt) statistisch gezien tot een veel hogere correctie leidt (bijv. 15.000 euro naheffing). Het is belangrijk dat de organisatie zich bewust is van het belang om alle facturen (groot en klein) juist te boeken.

HORIZONTAAL TOEZICHT

Er is een aantal woningcorporaties die een convenant (Doorontwikkeld) Horizontaal Toezicht hebben gesloten met de Belastingdienst. Dit houdt onder andere in dat voorafgaand aan het indienen van een aangifte al zekerheid rond de fiscale positie bestaat. Binnen Horizontaal Toezicht worden in te nemen standpunten vooraf met de Belastingdienst afgestemd, zodat de aangifte geen verrassingen meer heeft.

Door actief het vooroverleg op te zoeken kan deze zekerheid worden bereikt. De praktijk van de afgelopen jaren leert overigens dat het in belangrijke mate van de lokale inspectie en corporatie afhangt of Horizontaal Toezicht een succes wordt. Een variant die in de praktijk veel voorkomt en goed werkt is dat wel actief het vooroverleg wordt opgezocht met de Belastingdienst echter niet binnen de formele kaders van het Horizontaal Toezicht. Dit biedt partijen meer vrijheid en tegelijkertijd toch een bepaalde mate van zekerheid. Het al dan niet kiezen voor Horizontaal Toezicht is een individuele keuze voor de woningcorporatie en die moet weloverwogen worden genomen.

Sinds 2020 is de aanpak van het Horizontaal Toezicht door de Belastingdienst gewijzigd van Horizontaal Toezicht naar 'Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht'. Van deelnemende woningcorporaties wordt verwacht dat zij sinds de invoering van Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht zelf aantoonbaar de belangrijkste fiscale risico's kennen, beheersen en monitoren. Jaarlijks dient een actualisering van de belangrijkste fiscale risico's, alsook de uitkomsten van de monitoring actief aan

de Belastingdienst te worden verstrekt. In andere woorden, deelnemende woningcorporaties moeten zelf periodiek toetsen of – en daarmee aannemelijk maken dat – de aangiften vrij zijn van materiële onjuistheden. Woningcorporaties die eerder al deelnamen aan Horizontaal Toezicht kunnen veelal een nieuw convenant met de Belastingdienst afsluiten. Het convenant heeft een looptijd van 3 jaren en kan door de Belastingdienst opgezegd worden (niet meer verlengd worden) als de woningcorporatie niet voldoende haar fiscale risico's monitort en/of deelt met de Belastingdienst.

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven moet het altijd de wens zijn van een corporatie om fiscale risico's te beheersen en verassingen te voorkomen. Dit staat los van deelname aan Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht.

RELEVANTE VRAGEN TEN AANZIEN VAN DE RELATIE MET DE BELASTINGDIENST

1. Hoe verloopt het contact met de Belastingdienst?
2. Welke fiscale aspecten zijn het afgelopen jaar afgestemd met de Belastingdienst?
3. Wat is de status van de de VpB-aangiften en tot welke periode zijn deze ingediend?
4. Hebben er de afgelopen jaren belastingcontroles en bedrijfsgesprekken plaatsgevonden binnen uw woningcorporatie?
5. Wat is de visie van uw woningcorporatie ten aanzien van (doorontwikkeld) horizontaal toezicht?

MEER INFORMATIE

[Toezicht grote ondernemingen \(website Belastingdienst\)](#)

[Webinar Belastingdienst over Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht \(website Belastingdienst\)](#)

6

ENKELE FISCALE ASPECTEN VAN HET VERDUURZAMEN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Woningcorporaties staan voor de grote opgave om hun bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Het is hierbij de bedoeling om de woningen energiezuiniger te maken door middel van betere isolatie en bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen. Deze investeringsopgave is fors en brengt enkele belangrijke fiscale aspecten voor de vennootschapsbelasting en btw met zich mee.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Over uw jaarlijkse fiscale winst is de woningcorporatie vennootschapsbelasting verschuldigd van 25,8%¹. Dit is een directe en jaarlijkse uitgave voor zover uw woningcorporatie zich in een positie bevindt van een jaarlijks positief fiscaal resultaat.

Bij uitgaven voor verduurzaming komt de vraag aan de orde of deze uitgaven direct ten laste van de fiscale winst mogen worden gebracht (onderhoudskosten) of moeten worden geactiveerd (verbeteringsuitgaven). Het direct ten laste van de winst brengen van de uitgaven levert in de regel een aanzienlijk liquiditeitsvoordeel op. Fiscaal is sprake van onderhoudskosten als de uitgave dient om de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat te herstellen. Van een verbeteringsuitgave is sprake wanneer de onroerende zaak naar aard, inrichting of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Het verschil in fiscale zin tussen onderhoud en verbetering is dus cruciaal. U zou hiernaar kunnen vragen bij de beoordeling van dergelijke investeringsvoorstellen. De Belastingdienst heeft een handreiking gegeven in de kwalificatie van wat als onderhoud kwalificeert en wat als verbetering. Zeker ten aanzien van renovatieprojecten zijn er veelal grote bedragen gemoeid. Daarbij bestaat enerzijds een risico op (forse) correcties vanuit de Belastingdienst als te veel uitgaven als onderhoud worden aangemerkt. Er kunnen daarentegen ook kansen op besparingen zijn als een groter deel van de uitgaven fiscaal als onderhoud kan worden aangemerkt. De belastingdienst kan zijn beoordeling van de uitgaven uitvoeren via steekproeven.

Bij verduurzamingsuitgaven zal er in de regel hoofdzakelijk sprake zijn van verbeteringsuitgaven.

¹ Over de eerste € 200.000 is in 2026 het vennootschapsbelastingtarief 19%.

Rond zonnepanelen speelt eenzelfde thematiek. Namelijk of deze zonnepanelen afzonderlijk en zonder beperking kunnen worden afgeschreven, hetgeen de fiscale jaarwinst drukt. Dit levert een cashflow voordeel op. De Belastingdienst vindt dat dit niet kan. Hierover wordt momenteel een gerechtelijke procedure over gevoerd.

BTW

Voor wat betreft de btw is de juiste toepassing van het verlaagde btw-tarief (9%) en het nultarief relevant. Dit verlaagde btw-tarief is van toepassing op onder meer de arbeidscomponent van isolerende werkzaamheden aan woningen ouder dan twee jaar, schilderen en stukadoors van woningen ouder dan twee jaar en schoonmaak in de woningen.

In geval van de verduurzaming van woningen is het van belang een goede beoordeling te maken welke werkzaamheden onder het lage btw-tarief kunnen vallen. In de praktijk blijkt dat het verlaagde btw-tarief niet altijd optimaal wordt toegepast. U zou kunnen navragen hoe de woningcorporatie is omgegaan met deze beoordeling om inzichtelijk te krijgen of hier voldoende aandacht voor is.

Een ander belangrijk btw-aspect speelt bij het plaatsen van zonnepanelen. Vanaf 1 januari 2023 is het btw-nultarief van toepassing op de levering en installatie van zonnepanelen bestemd om te worden geïnstalleerd op of in de onmiddellijke nabijheid van woningen. Hierdoor drukt veelal geen btw meer op de aanschaf van zonnepanelen die op (sociale) huurwoningen worden geplaatst.

Ten aanzien van het nultarief geldt dat ook indien sprake is van een (op)levering van een nieuwbouwwoning, de levering en installatie van zonnepanelen mag worden afgesplitst van de rest van de aanneemsom, tenzij sprake is van geïntegreerde zonnepanelen. Als geïntegreerde zonnepanelen los geplaatst worden, kwalificeren zij wel voor het nultarief. Daarnaast vallen ook leveringen en diensten die direct noodzakelijk zijn voor de levering en installatie van zonnepanelen onder het nultarief (zoals bijvoorbeeld het aanpassen van de meterkast en het aanleggen van kabels). Het voorgaande heeft uiteraard effecten op de businesscase ten aanzien van de zonnepanelen en is daarom van belang om beoordeeld te hebben.

Het nultarief geldt echter niet voor de verhuur van zonnepanelen (bijv. aan huurders). Voorheen was in veel gevallen de verhuur van zonnepanelen door de woningcorporatie (deels) btw-belast waardoor de btw op de aanschaf van de zonnepanelen (voor de invoering van het nultarief in 2023) in aftrek kan worden gebracht. De exacte uitwerking voor de btw was hierbij afhankelijk van het soort paneel en de wijze van exploitatie. Ondanks het nultarief dat van toepassing was op de levering en installatie van de zonnepanelen, ging hierdoor in veel gevallen toch btw drukken op zonnepanelen die verhuurd worden aan huurders, omdat uit de maandelijks ontvangen huurvergoeding btw moest worden afgedragen.

Per 1 januari 2024 is echter het btw-vastgoedbesluit gewijzigd. Hierin is onder meer opgenomen dat de verhuur van zonnepanelen deelt in de btw-vrijstelling voor de verhuur van de woning door dezelfde huurder. Hoewel dit afwijkt van de praktijk tot en met 2023 geeft het wel één duidelijke lijn en is het administratief eenvoudiger. Dat als gevolg hiervan geen recht op aftrek van btw (meer) bestaat heeft slechts beperkt negatieve gevolgen vanwege het hiervoor genoemde feit dat sinds 1 januari 2023 het btw-nultarief van toepassing is op de aankoop en installatie van zonnepanelen op of in de onmiddellijke nabijheid van woningen. Goedgekeurd is dat de zonnepanelen tot het einde van de herzieningstermijn btw-belast mogen worden verhuurd, om zo te voorkomen dat btw die drukt op vóór 2023 gemaakte kosten moeten worden terugbetaald aan de Belastingdienst. Van belang is om te beoordelen of het financiële voordeel dat geen btw meer hoeft te worden afgedragen ten gunste komt van de corporatie of de huurder.

Daarnaast spelen diverse ontwikkelingen rondom de aansluiting van woningen op een warmtenet. Afhankelijk van de exacte feiten en omstandigheden kan (een deel van de) btw drukkende op de investeringskosten door de corporatie in aftrek worden gebracht. Tot slot kan de btw die drukt op kosten die toerekenbaar zijn aan het btw-belast leveren van nutsvoorzieningen (zie hoofdstuk 10, onderdeel ‘servicekosten en nutsvoorzieningen’) in aftrek worden gebracht. In dat kader zal bijvoorbeeld beoordeeld moeten worden welke onderhouds- en investeringskosten (bijvoorbeeld bij vervanging van een collectieve warmte-installatie) toegerekend kunnen worden aan het btw-belast leveren van de nutsvoorziening. Vanwege de gemoeide financiële belangen adviseren wij corporaties dit nader te beoordelen.

RELEVANTE FISCALE VRAGEN IN GEVAL VAN VERDUURZAMINGSPROJECTEN

1. Is de fiscaliteit meegenomen in de financiële beoordeling van de verduurzamingsprojecten?
2. Hoe gaat de woningcorporatie om met het onderscheid van onderhoud en verbetering voor de VpB?
3. Is er overleg geweest met de Belastingdienst over het onderscheid van onderhoud en verbetering voor de VpB?
4. Hoe gaat de woningcorporatie om met de beoordeling van het juiste btw-tarief?
5. Is de business case voor de aansluiting op het warmtenet of de vervanging van een collectieve warmte-installatie ook uit fiscaal oogpunt beoordeeld?

7

ENKELE FISCALE ASPECTEN VAN (HER)ONTWIKKELING VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

In sommige gevallen is verbetering van de bestaande voorraad niet opportuun en kiest de woningcorporatie in plaats daarvan voor bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouw. Hierna benoemen wij enkele fiscale aspecten van (her)ontwikkeling.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Bij sloop-nieuwbouw komt de vraag aan de orde of de fiscale boekwaarde van de onroerende zaak die wordt opgeofferd direct ten laste van het fiscale resultaat kan worden gebracht of moet worden geactiveerd bij de nieuwe onroerende zaak. In de eerste situatie ontstaat een liquiditeitsvoordeel (zie hiervoor het voorbeeld van onderhoudsuitgaven). Als een uitgave wordt geactiveerd, komt deze door fiscale afschrijving of bij uiteindelijke verkoop van de onroerende zaak tot uitdrukking. Hierbij geldt dat de fiscale afschrijving van woningen mogelijk is totdat de WOZ-waarde wordt bereikt. In 2022 heeft de Hoge Raad arrest gewezen waarbij het slechts onder uitzonderlijke omstandigheden mogelijk is om direct bij sloop een verlies te nemen ter grootte van de fiscale boekwaarde van de gesloopte woning (exclusief grond) bij herontwikkeling. Het verlies kan slechts worden genomen tot de lagere bedrijfswaarde. Het restant wordt geacht een investering in de nieuwe onroerende zaak te zijn en dient te worden geactiveerd.

Als gevolg van het vervallen van de markttoets is het voor woningcorporaties onder voorwaarden mogelijk om niet-DAEB vastgoed te ontwikkelen. Vanuit vennootschapsbelastingperspectief kan dit onder voorwaarden tot gevolg hebben dat de zeer gunstige gemengde projectenregeling kan worden toegepast. Deze regeling is kort gezegd van toepassing als er minimaal 20% markthuurl- en/of koopwoningen in het project wordt ontwikkeld. De regeling houdt kort gezegd in dat de grondkosten in een project op basis van de sociale grondprijzen mogen worden toegerekend aan de sociale huurwoningen en dat het restant van de grondkosten residueel kan worden toegerekend aan het overige vastgoed. Aangezien dit bij herontwikkeling leidt tot relatief hoge fiscale boekwaarden voor de koopwoningen, zal hier in de regel doorgaans een fiscaal verkoopverlies mee worden gerealiseerd. De gemengde projectenregeling komt voort uit de tussen de belastingdienst en de corporatiesector gesloten VSO2. Deze VSO is door de belastingdienst per 1 januari 2023 beëindigd, maar op basis van toezeggingen mag de gemengde projectenregeling echter nog worden toegepast op kwalificerende projecten die voor 31 december 2025 aanvangen. Ten tijde van het afronden van deze uitgave heeft de Belastingdienst mondeling bevestigd dat de regeling wordt verlengd naar 2026.

BTW

Woningcorporaties kunnen de btw op de investering in nieuwe huurwoningen veelal niet in aftrek brengen (de btw is dan onderdeel van de investering). Regelmatig zien wij in herontwikkelingen de situatie dat de woningcorporatie

sloopt, nieuwe huurwoningen realiseert en bouwgrond voor eventuele koopwoningen verkoopt aan een commerciële projectontwikkelaar. De verkoop van bouwterreinen door de woningcorporatie aan de projectontwikkelaar is belast met 21% btw. Als gevolg van deze btw-belaste verkoop heeft de woningcorporatie ook recht op aftrek van de btw op de uitgaven die toerekenbaar zijn aan de verkoop en levering van het bouwterrein. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de sloopkosten en mogelijk een deel van de algemene plankosten. Ook de btw op kosten toerekenbaar aan de levering van grond aan de gemeente ten behoeve van openbaar gebied komt onder voorwaarden voor aftrek in aanmerking.

Bij sloop-nieuwbouw van woningen passen woningcorporaties steeds vaker het concept van circulair bouwen toe. Oude materialen worden in de eigen nieuwe woning of door anderen hergebruikt. De afspraken die met sloopbedrijven/aannemers worden gemaakt hebben ook gevolgen voor de btw. Bijvoorbeeld of btw in rekening moet worden gebracht bij de levering van de sloopmaterialen, dan wel of de vergoeding van de sloopdienst (en daardoor de verschuldigde btw) hoger is dan de vergoeding die feitelijk wordt betaald als gevolg van de levering van het sloopmateriaal. De btw-gevolgen kunnen dus ook in deze situaties invloed hebben op de businesscase.

OVERDRACHTSBELASTING

In geval van (her)ontwikkeling van bestaande bouw kan ook overdrachtsbelasting een rol spelen. Als in het kader van de (her)ontwikkeling bestaand onroerend goed wordt verworven is in veel gevallen geen btw, maar overdrachtsbelasting van toepassing. Woningcorporaties kunnen geen gebruik maken van het lagere tarief van 2% voor woningen, omdat dit tarief enkel geldt indien de verkrijger de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken. Vanaf 1 januari 2026 is het tarief voor de verkrijging van woningen die niet als hoofdverblijf zullen worden gebruikt (zoals door woningcorporaties), gedaald tot 8%. Op overige belaste verkrijgingen door woningcorporaties is het hoge tarief van 10,4% van toepassing is. Aangezien de overdrachtsbelasting altijd een kostenpost vormt, kan dit tot een lastenverzwaring voor uw woningcorporatie leiden.

OVERDRACHT BEZIT TUSSEN WONINGCORPORATIES

Daarnaast heeft de wijziging in de overdrachtsbelasting ook grote impact bij overdracht van bezit tussen woningcorporaties (bijvoorbeeld taakoverdrachten). Ook in die gevallen is 8% (voor woningen) of 10,4% (voor overig vastgoed) overdrachtsbelasting verschuldigd. Om een aanzienlijke lastenverzwaring bij woningcorporaties te voorkomen is de taakoverdrachtbelastingvrijstelling tussen ANBI's (zoals woningcorporaties) sinds juli 2021 (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021) verruimd, zodat deze vrijstelling in meer situaties van toepassing is. Er gelden echter strikte voorwaarden voor de toepassing van deze vrijstelling. Het is voor de woningcorporatie daarom van belang om bij de ruil met, of aankoop van, een andere woningcorporatie van bestaand woningbezit na te gaan of deze vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing is. In de praktijk merken wij dat met name discussie bestaat over de vraag of sprake is van de overdracht van (een zelfstandig gedeelte van) een 'taak'. Momenteel lopen verschillende gerechtelijke procedures over deze vraag. Door Rechtbank Zeeland – West-Brabant (BRE 23/11303) is geoordeeld dat reguliere huisvesting van een zorgcorporatie kwalificeert als zelfstandig deel van de volkshuisvestelijke taak. Omdat slechts één complex behorende tot dit zelfstandig deel van de volkshuisvestelijke taak wordt overgenomen (en niet alle complexen bestemd voor reguliere huisvesting), wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van de overdracht van een (zelfstandig deel van een) taak. In 2026 worden verschillende uitspraken van zowel de Rechtbank als het Gerechtshof verwacht rondom deze problematiek. Wij adviseren dan ook om bij voorgenomen overdrachten van bezit vroegtijdig afstemming te zoeken met de Belastingdienst.

Ook op politiek niveau bestaat aandacht voor de knelpunten bij toepassing van deze vrijstelling. Door de Tweede Kamer is in het najaar van 2025 een motie

aangenomen die oproept ‘om in lijn met de oorspronkelijke doelstelling onder de taakoverdrachtvrijstelling’ af te zien van overdrachtsbelasting bij taakoverdracht tussen woningcorporaties door blokkades in de uitvoeringspraktijk weg te nemen. Ten tijde van het afronden van deze uitgave is nog geen invulling gegeven aan deze motie. Via informele kanalen begrijpen wij dat wordt onderzocht of mogelijk tot een (nieuwe) vrijstelling van overdrachtsbelasting kan worden gekomen voor overdrachten tussen woningcorporaties (Toegelaten Instellingen). Verdere duidelijkheid hierover wordt in de loop van 2026 verwacht.

WONINGEN MET VERKOOP REGULEREND BEDING (VOV-WONINGEN)

Per 1 januari 2022 is in de overdrachtsbelasting een vrijstelling opgenomen voor de terugverkrijging van een woning die eerder onder voorwaarden is verkocht, een zogenoemde VoV-woning. Een VoV-woning betreft een woning die met korting wordt verkocht aan een bewoner, die bij verkoop de woning weer moet aanbieden aan de oorspronkelijke verkoper. Vaak is die verkoper een woningcorporatie of projectontwikkelaar die op deze manier de toegang tot de woningmarkt wil vergemakkelijken. De doelgroep zijn starters en mensen met middeninkomens die te veel verdienen voor sociale huur, maar te weinig voor een reguliere koopwoning. Gedacht kan worden aan Slimmer Kopen, KoopGarant, etc. Voor toepassing van de vrijstelling gelden diverse voorwaarden. De woning dient initieel bijvoorbeeld te zijn verkocht met een korting van minimaal 10% en maximaal 50%. Niet alle varianten voldoen aan deze voorwaarde. Voor de vennootschapsbelasting was de verwerking tot en met 2022 duidelijk vastgelegd in de VSO's hoe met de verkoop en terugkoop moest worden omgegaan. Bij vanaf 2023 uitgegeven VoV-woningen geldt nu onduidelijkheid over de fiscale verwerking.

FLEXWONINGEN

Momenteel vindt een versnelling plaats in de realisatie van tijdelijke huisvesting. Veelal worden tijdelijke (verplaatsbare) woningen geplaatst. Hierbij kunnen verschillende fiscale aspecten een rol spelen.

Voor de btw moet beoordeeld worden of de flexwoningen kwalificeren als een roerende of een onroerende zaak. Indien sprake is van een onroerende zaak, is de verhuur van de flexwoningen vrijgesteld van btw, maar kan de btw die drukt op toerekenbare kosten (zoals de investering in de flexwoningen) niet in aftrek worden gebracht. Is echter sprake van een roerende zaak, dan is weliswaar de verhuur van de woning belast met btw, maar kan ook de btw op toerekenbare kosten in aftrek worden gebracht.

Of sprake is van een roerende of een onroerende zaak is zeer feitelijk van aard. De btw kent een eigen toetsingskader en sluit niet aan bij de civiel-juridische kwalificatie. De Belastingdienst lijkt veelal van mening dat de verhuur van een flexwoning moet worden beschouwd als de verhuur van een onroerende zaak.

Ook voor de vennootschapsbelasting is van belang of de flexwoning als roerende of onroerende zaak kwalificeert. In de laatste situatie zullen de afschrijvingskosten beperkt in aftrek komen. Daarbij is ook relevant bij wie de (economische) eigendom berust als de grond waarop de woningen worden geplaatst niet in eigendom is bij de corporatie. Verder zijn de kosten bij een t.z.t. verplaatsing mogelijk niet direct aftrekbaar maar moeten deze aan de nieuwe locatie worden toegerekend. Onder omstandigheden kan sprake zijn van een MIA (milieu-investeringsaftrek).

Als uw corporatie voornemens is te investeren in flexwoningen, verdient het aanbeveling de fiscale aspecten daarvan op voorhand goed te beoordelen.

RELEVANTE FISCALE VRAGEN IN GEVAL VAN HERONTWIKKELINGSPROJECTEN

1. Hoe is de fiscaliteit meegenomen in de financiële beoordeling van herontwikkelingsprojecten?
2. Hoe wordt voor de VpB omgegaan met de fiscale boekwaarde van de opgeofferde woningen?
3. Zijn er met de Belastingdienst afspraken gemaakt over de vaststelling van de waarde van het vastgoed direct voorafgaand aan het sloopbesluit?
4. Wordt er bij de financiële beoordeling van nieuwbouwprojecten getoetst of de gemengde projectenregeling voor de VpB kan worden toegepast?
5. Worden de mogelijkheden voor aftrek van btw bij herontwikkeling van bestaand bezit beoordeeld?
6. Is beoordeeld of voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting bij terugkoop van een woning die eerder onder voorwaarden is verkocht?
7. Is in de business case voor de flexwoningen rekening gehouden met de fiscaliteit? Wat zijn deze fiscale effecten en hoe zijn deze in de afwegingen meegenomen?

8

ENKELE FISCALE ASPECTEN VAN VERDERGAANDE (REGIONALE) SAMENWERKING

Voor de realisatie van hun doelstellingen werken woningcorporaties steeds meer samen. Zeker binnen de eigen regio vindt steeds meer samenwerking plaats. Hierna benoemen wij enkele fiscale aspecten van de verdergaande (regionale) samenwerking.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

In de situatie van de overdracht van vastgoed en/of leningen treedt ervanuit vennootschapsbelastingperspectief een resultaatseffect op bij de overdragende woningcorporatie. Het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de overdrachtprijs wordt hierbij in het fiscale resultaat betrokken. In geval er een fiscale verkoopwinst wordt behaald ten aanzien van het vastgoed, kan er voor dit bedrag onder voorwaarden een herinvesteringsreserve worden gevormd, waarmee acute belastingheffing kan worden voorkomen. Bij de overdracht van een lening wordt het verschil tussen marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de lening in het fiscaal resultaat betrokken. Hierbij speelt ook de kwalificatie van dit resultaat voor de toepassing van de renteaftrekbeperking (zie hoofdstuk 10) een rol. Vanuit het perspectief van de overnemende woningcorporatie worden zowel het overgenomen vastgoed als de leningen op de overnameprijs in de fiscale balans opgenomen.

Bij een bijdrage in geld is van belang om vast te stellen of deze bij de corporatie die bijdraagt wel of niet aftrekbaar is en bij de corporatie die ontvangt wel of niet belast. Hier is veel discussie over gevoerd met de Belastingdienst en uiteindelijk zal vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe regels voor projectsteun de bijdrage en de ontvangst naar verwachting onbelast zijn voor de VpB.

BTW

Voor de btw zal de overdracht van vastgoed/ruil veelal kwalificeren als een zogenoemde overdracht van een onderneming. Voor de btw betekent dit dat ter zake van de transactie zelf geen btw is verschuldigd. De nieuwe eigenaar neemt vanuit btw-optiek de positie over van de oude eigenaar. Als het panden betreft die zich nog in de herzieningstermijn (9 jaar na het jaar van eerste ingebruikname dan wel na een grootschalige verbouwing) bevinden is het van belang te weten hoe in het verleden met de btw is omgegaan. De overnemende partij neemt namelijk de herzieningsverplichtingen over. Met ingang van 2026 geldt een dergelijke herzieningsregeling ook voor investeringsdiensten aan onroerend goed met een minimale waarde van € 30.000 per dienst (4 jaar na het jaar van eerste ingebruikname).

Als er sprake is van samenwerking in de vorm van overname van opgave en beheer is van belang de btw-gevolgen van het beheer goed te beoordelen. Beheer is als uitgangspunt belast met btw. Het is van belang om deze gevolgen inzichtelijk te hebben en te kijken of er mogelijkheden zijn waarbij het beheer niet belast is met btw.

OVERDRACHTSBELASTING

Als bij de samenwerking vastgoed (ouder dan twee jaar) wordt verkregen is de woningcorporatie die het vastgoed verkrijgt in beginsel 8% overdrachtsbelasting (voor de verkrijging van woningen) of 10,4% overdrachtsbelasting (voor overig vastgoed) verschuldigd. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven kan mogelijk de vrijstelling in de overdrachtsbelasting bij taakoverdrachten worden toegepast. Er zal goed beoordeeld moeten worden of deze vrijstelling kan worden toegepast.

9

HET BEOORDELEN VAN DE JAARREKENING VANUIT FISCALE OPTIEK

In de jaarrekening speelt fiscaliteit een belangrijke rol. Hierna gaan wij in op een aantal van deze belangrijke fiscale aspecten.

ALGEMENE VENNOOTSCHAPSBELASTINGASPECTEN

De vennootschapsbelasting komt terug in de winst- en verliesrekening als mutatiepost van de direct verschuldigde vennootschapsbelasting als ook in de aanpassing van de latente belastingpositie. Van direct verschuldigde vennootschapsbelasting is sprake als het fiscaal resultaat, na verrekening van verliezen, positief is. De latente positie ontstaat door nog aanwezige te verrekenen verliezen en door de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van de activa en passiva. In feite betreft dit een commerciële waardering van een toekomstige fiscale claim of vordering. Dit betreft een balanspositie waarvan de mutatie via de winst- en verliesrekening loopt.

Voor het inzicht in de fiscale positie is van belang dat woningcorporaties veelal achterlopen met het indienen van de aangiften vennootschapsbelasting. Het is dan ook belangrijk om voor uw woningcorporatie na te gaan tot en met welk jaar de VpB-aangiften zijn ingediend en de aanslag hiervoor definitief is opgelegd. Als namelijk sprake is van een definitieve aanslag vennootschapsbelasting, dan heeft de woningcorporatie fiscale zekerheid over de VpB-positie tot en met dat betreffende jaar. Hoe verder in het heden sprake is van definitieve aanslagen, hoe meer zekerheid bestaat over de VpB-positie.

In de praktijk leidt het bijwerken van de VpB-aangifte over de nog openstaande jaren tot aanpassingen in de jaarrekening als gevolg van een in te dienen aangifte. Daarbij komt dat de uiteindelijke aanslag kan afwijken van het bedrag in de aangifte. Ook dit verschil wordt verwerkt in de laatste openstaande jaarrekening. Deze correcties uit het verleden hebben dan ook invloed op de fiscale positie. De gevolgen van de Wet minimumbelasting 2024 voor grotere woningcorporaties moeten in de jaarrekening in de toelichting naar voren worden gebracht.

De omzetbelasting is als zodanig geen post in de jaarrekening. De omzetbelasting is namelijk ofwel verwerkt in de totale kosten (waardoor deze onderdeel is van de winst- en verliesrekening), of als onderdeel van de totale investering (waardoor deze geactiveerd wordt op de balans als onderdeel van de totale investering). Uitsluitend de (veelal te betalen) btw over het laatste aangiftetijdvak dat afsluit per 31 december is zichtbaar op de balans. Deze post is na betaling van deze btw weer verdwenen.

FISCALE MEERJARENPLANNING

Jaarlijks staat in de RvC de meerjarenbegroting van de corporatie op de agenda. In de regel wordt deze meerjarenplanning in het najaar besproken. Onderdeel van deze meerjarenplanning is de raming van de verschuldigde vennootschapsbelasting. Het is van groot belang deze positie door te nemen met het bestuur en daarbij zicht te krijgen op de afwegingen die zijn gehanteerd om tot een

inschatting van de vennootschapsbelastingpositie voor de komende jaren te komen (een VpB-planning). Het niet goed inschatten van deze positie kan grote gevolgen hebben voor de financiële ruimte voor de corporatie. Bij deze afweging moet rekening gehouden met wijzigingen in wetgeving maar ook met onzekerheden die in de fiscale positie van de betreffende corporatie spelen.

Ook is de fiscale meerjarenbegroting een belangrijk middel om inzicht te krijgen in de kasstromen binnen de corporatie.

Voorts ondersteunt de fiscale meerjarenplanning bepaalde fiscaal-strategische keuzes die door de corporatie gemaakt kunnen worden. Mede als gevolg van de invoering van de (ATAD-)renteaftrekbeperking kunnen deze keuzes effecten over verschillende jaren hebben.

RELEVANTE FISCALE VRAGEN TEN AANZIEN VAN DE JAARREKENING EN DE MEERJARENPLANNING

1. Welke discussiepunten bestaan er ten aanzien van de fiscale positie van de woningcorporatie in de jaarrekening en hoe worden deze geborgd?
2. Of en op welke wijze is er sprake van een fiscale meerjarenplanning? Hoe wordt deze gemonitord?
3. Hoe verhoudt het daadwerkelijke resultaat uit de VpB aangifte voor een jaar zich tot de VpB-positie zoals opgenomen in de jaarrekening en in de fiscale meerjarenplanning? Zitten hier grote afwijkingen in?

10

ENKELE ANDERE FISCALE AANDACHTSPUNTEN

Hierna schetsen wij enkele andere fiscale aandachtspunten die relevant zijn om kennis van te nemen.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

VERLIESVERREKENING

Sinds het boekjaar 2022 zijn verliezen in de vennootschapsbelasting die zijn geleden vanaf het jaar 2013 onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Daartegenover staat dat sinds 1 januari 2022 de in een jaar verrekenbare verliezen tot een bedrag van € 1 miljoen volledig verrekenbaar zijn en boven de € 1 miljoen slechts verrekenbaar is met 50% van de resterende belastbare winst van het betreffende jaar. Doordat de omvang van de verliesverrekening in enig belastingjaar beperkt is, heeft deze wijziging feitelijk tot gevolg dat er bij belastbare winsten van meer dan € 1 miljoen vanaf het jaar 2022 vennootschapsbelasting verschuldigd is.

(ATAD-)RENTEAFTREKBEPERKING

Sinds 1 januari 2019 is in de vennootschapsbelasting een nieuwe renteaftrekbeperking van toepassing. Hoewel de achtergrond van deze renteaftrekbeperking gelegen is in Europese anti-misbruikwetgeving, heeft deze regeling voor veel woningcorporaties een negatieve impact. Vanaf 1 januari 2022 is de maatregel verder aangescherpt.

De regeling houdt kort gezegd in dat er jaarlijks maximaal 24,5% (tot 2022 30% en daarna tot 2025 20%) van de gecorrigeerde fiscale winst (ook wel: fiscale EBITDA) aan ruimte is om rente fiscaal in aftrek te brengen of € 1 miljoen als dat hoger is. Rente die in enig jaar in aftrek is beperkt, kan op basis van de huidige regels onbeperkt worden voort gewenteld naar toekomstige jaren. Als in een toekomstig jaar 24,5% van de gecorrigeerde fiscale winst, dan wel het bedrag van € 1 miljoen, hoger is dan het totaal aan rentesaldo in dat jaar, is er ruimte om een deel van de voort gewentelde rente alsnog in aanmerking te nemen. In zoverre is er sprake van een verschuiving van rentelasten over de jaren heen. Veel woningcorporaties zien echter structureel jaarlijks een deel van de rentelasten in aftrek beperkt worden en daarmee het saldo aan voor gewentelde rente oplopen.

In geval van substantiële investeringen, die met vreemd vermogen worden gefinancierd is het dan ook raadzaam om ook de effecten op de vennootschapsbelastingpositie in ogenschouw te nemen aangezien die aanvullende rentelasten mogelijk niet in aftrek kunnen worden gebracht voor de VpB.

De positie kan worden ingenomen dat het toepassen van de ATAD-regeling op corporaties in strijd is met het EU recht. Door op dit punt in bezwaar te gaan tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting kunnen rechten op dit punt worden veilig gesteld. Daaraan zal wel een afwegings- en besluitvormingsproces vooraf gaan. Als toezichthouder kunt u bespreken op basis van welke afwegingen wel of niet in bezwaar is gegaan tegen de aanslagen waarop rente in aftrek is beperkt vanwege de ATAD-regeling.

FISCALE ONDERHOUDSVOORZIENING

Bij veel woningcorporaties is nagedacht over de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting. Door middel van de fiscale onderhoudsvoorziening kunnen de toekomstige onderhoudsuitgaven voor een bepaalde planningshorizon (doorgaans tussen de 10 en 50 jaar) in één keer ten laste van het fiscaal resultaat worden gebracht. Hiermee kan uitstel van belastingheffing worden gerealiseerd.

In de praktijk bestaat veel discussie met de Belastingdienst over de voorwaarden waaronder de fiscale onderhoudsvoorziening kan worden gevormd. Hier wordt een procedure over gevoerd door een woningcorporatie. Om de onzekerheid rond de uitkomst van deze procedure te beperken worden, tegen specifieke voorwaarden, vaststellingsovereenkomsten gesloten tussen woningcorporaties en de Belastingdienst over het vormen van een onderhoudsvoorziening met een beperkte omvang. Van de rechtbank en het gerechtshof heeft de corporatie gelijk gekregen op een principieel punt rond de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst is in cassatie gegaan tegen de uitspraak van het gerechtshof. Naar verwachting zal de Hoge Raad in 2026 of 2027 arrest wijzen over deze kwestie.

Voor veel woningcorporaties komt de vraag op of de fiscale onderhoudsvoorziening in het boekjaar 2018 (in de aangifte of in bezwaar tegen de definitieve aanslag) zal worden verantwoord. De reden hiervoor is dat dit het laatste jaar is dat de (ATAD-)renteaftrekbeperking nog niet van toepassing is. Als de fiscale onderhoudsvoorziening in een later jaar wordt gevormd, dan heeft de dotatie aan de fiscale onderhoudsvoorziening een negatieve invloed op de gecorrigeerde fiscale winst en leidt dat mogelijk tot een (al dan niet) tijdelijke renteaftrekbeperking.

Aangezien de fiscale onderhoudsvoorziening veelal om grote bedragen gaat zijn de belangen en risico's groot.

RELEVANTE ALGEMENE VENNOOTSCHAPSBELASTINGVRAGEN

1. Wat is de impact van de (ATAD-)renteaftrekbeperking en op welke wijze wordt dit meegenomen bij investeringsbesluiten?
2. Maakt de corporatie bezwaar tegen de aanslagen waarop rente niet is afgetrokken wegens de ATAD-regeling en welke afwegingen liggen ten grondslag aan het wel of niet in bezwaar gaan?
3. Is er een onderhoudsvoorziening gevormd en is er overleg geweest met de Belastingdienst over de fiscale onderhoudsvoorziening?

BTW**ALGEMENE BTW-POSITIE VAN WONINGCORPORATIES**

Er bestaat alleen recht op aftrek van btw indien en voor zover een woningcorporatie btw-belaste prestaties verricht (bijvoorbeeld voor serviceabonnementen). Een woningcorporatie die btw-vrijgestelde prestaties verricht heeft dan ook geen recht op aftrek van btw voor zover deze btw toerekenbaar is aan btw-vrijgestelde prestaties (zoals de verhuur van de woning). Een woningcorporatie heeft zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties. Daarom heeft uw woningcorporatie ook deels recht op aftrek van btw. Dit is de zogenoemde pro rata aftrek op de algemene kosten. Onder deze algemene kosten vallen bijvoorbeeld gemaakte investeringen die zowel betrekking hebben op btw-belaste als vrijgestelde prestaties (eigen kantoor, IT etc). Voor btw op investeringen die betrekking hebben op bepaalde roerende zaken, alle onroerende zaken en investeringsdiensten aan onroerende zaken met een minimale waarde van € 30.000 gelden bijzondere herzieningsregels. Het gebruik van deze zaken dient nauwkeurig te worden bijgehouden.

Het recht van aftrek van btw op de algemene kosten wordt berekend op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is in beginsel gebaseerd op de omzetverhouding. De splitsing op basis van de behaalde omzet gaat als volgt. Eerst wordt de verhouding bepaald tussen de omzet met aftrekrecht (belaste omzet) en de

totale omzet. Onder 'omzet' wordt verstaan het totaal van de vergoedingen, ofwel de omzet exclusief omzetbelasting. Deze berekening dient jaarlijks te worden gemaakt. Het verdient aanbeveling om over 202 extra aandacht te besteden aan het bepalen van het pro rata percentage en de algemene kosten, vanwege het sneller btw-belast worden van nutsvoorzieningen (zie hierna).

MEER INFORMATIE

[Aftrek van de voorbelasting \(website Belastingdienst\)](#)

SERVICEKOSTEN EN NUTSVOORZIENINGEN

Als gevolg van het vernieuwde btw-vastgoedbesluit worden per 1 januari 2024 servicekosten die aan huurders in rekening worden gebracht voor andere prestaties naast de verhuur, veel vaker belast met btw. Als de huurder (individueel dan wel gezamenlijk) de leveranciers of dienstverrichters zelf kan kiezen en/of kan beslissen in welke mate hij de goederen of diensten waarvoor hij servicekosten betaalt afneemt, moeten die prestaties voor de btw apart worden gezien van de verhuur. Deze prestaties zijn als uitgangspunt belast met btw. Van een keuzemogelijkheid is sprake als elke huurder afzonderlijk óf de huurders gezamenlijk de dienstverrichter kunnen kiezen. Van belang is of de huurder de mogelijkheid heeft, zelfs al benut de huurder deze mogelijkheid niet.

Van een aparte, btw-belaste, prestatie is ook sprake bij de levering van nutsvoorzieningen (warmte, koude, warm kraanwater, etc.) die op basis van een individuele meter worden afgerekend. Als bijvoorbeeld stookkosten op basis van werkelijk gebruik afgerekend worden met huurders, zal dit voor 2025 nog veelal zonder heffing van btw hebben plaatsgevonden. Door deze wijziging zal dat belast worden met btw.

Voor servicekosten en nutsvoorzieningen gold een overgangsregeling die verhuurders van woningen tot 1 januari 2025 de tijd gaf om de wijzigingen ten aanzien van de btw-behandeling door te voeren.

Gedurende 2024 hebben verschillende corporaties afstemming gezocht met de Belastingdienst over de btw-behandeling van de servicekosten en nutsvoorzieningen. Uit de standpunten van de Belastingdienst blijkt dat de levering van nutsvoorzieningen enkel als een aparte btw-belaste prestatie wordt gezien, als het verbruik gemeten wordt door middel van een individuele meter en de afrekening op basis hiervan plaatsvindt. Als géén sprake is van een individuele meter (bijvoorbeeld omdat de kosten omgeslagen worden op basis van aantal verhuureenheden of op basis van vierkante meters) of als nutsvoorzieningen worden afgerekend ten behoeve van de algemene ruimten in een complex, is géén sprake van een aparte prestatie.

Ten aanzien van overige servicekosten (zoals de schoonmaak van algemene ruimten) is de Belastingdienst van mening dat veelal geen keuze bestaat voor huurders. Dergelijke componenten blijven in dat geval voor de btw gezien worden als onderdeel van de verhuur en dus (in geval van reguliere woningen) vrijgesteld van btw.

RELEVANTE FISCALE VRAGEN

1. Heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de impact van de wijziging t.a.v. de btw-belastbaarheid van de servicekosten?
2. Zijn de benodigde aanpassingen in het ERP-systeem gemaakt om te borgen dat afdracht en terugvordering van btw t.a.v. servicekosten zoveel mogelijk geautomatiseerd verloopt?

EISEN BTW-ADMINISTRATIE

Voor woningcorporaties geldt een algemene administratieplicht. Daarnaast zijn voor de omzetbelasting administratieve eisen gesteld, zoals een degelijke facturenadministratie.

Met de toenemende digitalisering ziet de Belastingdienst steeds strikter op de naleving van een juiste en inzichtelijke vastlegging van de (financiële) administratie. Een van de vereisten voor het recht op aftrek van btw is dat de woningcorporatie een correcte btw-administratie voert waaruit duidelijk blijkt hoeveel btw is verschuldigd en hoeveel btw kan worden teruggevraagd. Hierbij is het van belang dat zowel de uitgaande als de ontvangen facturen voldoen aan bepaalde wettelijke voorschriften en dat ook de btw op deze facturen apart in de administratie wordt geboekt en bijgehouden.

Om het recht op aftrek van voorbelasting goed te waarborgen is een degelijke btw-administratie dus van groot belang. Volledigheidshalve merken wij op dat de administratieve bescheiden die betrekking hebben op onroerende zaken moeten worden bewaard gedurende negen jaar volgende op het jaar waarin de ondernemer de onroerende zaak is gaan gebruiken. Deze langere bewaartermijn hangt onder meer samen met de voor onroerende zaken geldende herzienings-termijn.

RELEVANTE FISCALE VRAGEN

1. Is de btw-administratie van de woningcorporatie compliant met de geldende btw-regelgeving? In hoeverre is het primaire IT-systeem ondersteunend hieraan?
2. Hoe gaat de woningcorporatie om met de toepassing van de (fiscale) ketenaansprakelijkheid? Is hier beleid voor binnen de woningcorporatie?

TOEPASSING KETENAANSPRAKELIJKHEID

In een aantal gevallen wordt de btw niet bij de leverancier, maar bij de afnemer geheven. Dit om mogelijke fraude met btw te voorkomen. In de praktijk wordt meestal gesproken van de verleggingsregeling in de bouw. Veel begrippen in de verleggingsregeling – zoals aannemer, onderaannemer en eigenbouwer – komen ook voor in de regeling voor de ketenaansprakelijkheid die geldt voor de loonheffingen. Ondanks deze overeenkomsten zijn de verleggingsregeling en de ketenaansprakelijkheid geheel verschillende regelingen. Om dergelijke aansprakelijkheid, voor zowel de omzetbelasting als loonheffingen, te voorkomen is een goede monitoring met betrekking tot kwalificaties als aannemer, onderaannemer en eigenbouwer geadviseerd.

Meer informatie met betrekking tot de verleggingsregeling in het kader van onderaanneming is beschikbaar via deze link. Voor nadere informatie over de aansprakelijkheid ten aanzien van loonheffingen in het kader van ketenaansprakelijkheid verwijzen wij graag naar de volgende link.

In de praktijk merken wij dat aannemers regelmatig vragen aan woningcorporaties om een verklaring ter onderbouwing dat zij als eigenbouwer kwalificeren. Deze verklaring moet dan door de woningcorporatie worden opgevraagd bij de Belastingdienst. Wij merken echter dat de Belastingdienst sneller van mening lijkt dat een woningcorporatie bij de uitvoering van een nieuwbouw of onderhoudsproject niet als eigenbouwer kwalificeert. Ter voorkoming van risico's adviseren wij woningcorporaties hun proces rondom de (al dan niet) kwalificatie als eigenbouwer opnieuw te beoordelen. Hierbij is relevant (1) of / wanneer de woningcorporatie als eigenbouwer kwalificeert en (2) als dat zo is, welke risicobeperkende maatregelen getroffen moeten worden.

LOONHEFFINGEN

INHUR VAN DERDEN / ZZP'ERS

Indien een persoon werkzaamheden in dienstbetrekking verricht voor de woningcorporatie, is de woningcorporatie als werkgever verplicht loonheffing in te houden op de betaling en deze loonheffing samen met de premies werknemersverzekeringen en de inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet (samen de loonheffingen genoemd) af te dragen aan de Belastingdienst.

Een persoon is in dienstbetrekking werkzaam indien cumulatief wordt voldaan aan de voorwaarden loon, arbeid en gezag. Heeft de woningcorporatie ten onrechte een arbeidsrelatie niet als dienstbetrekking behandeld en kan de Belastingdienst achteraf aannemelijk maken dat er sprake is van een dienstbetrekking dan bestaat het financiële risico dat de uitbetaalde bedragen als netto loonbetalingen worden aangemerkt. In het meest slechte scenario, wanneer de Belastingdienst stelt dat de woningcorporatie had kunnen weten dat de arbeidsrelatie kwalificeert als dienstbetrekking voor de loonheffingen, kan daarbij het anoniementarief worden toegepast. Dit betekent dat de woningcorporaties ongeveer 108,3% aan loonheffing en circa 20% aan premies werknemersverzekeringen verschuldigd is over de aan zzp'ers uitbetaalde bedragen (excl. boete en heffingsrente). De Belastingdienst kan in principe een naheffingsaanslag opleggen voor het lopende jaar en de afgelopen vijf jaren. De Belastingdienst dient hierbij wel het handhavingsmoratorium wat gold tot 1 januari 2025 te respecteren. Daarnaast bestaat het risico dat de zzp'er een arbeidsrechtelijke claim indient voor onder andere niet genoten verlof en/of pensioenrechten. Het risico op deze arbeidsrechtelijke claims staat los van de kwalificatie van de arbeidsrelatie door de Belastingdienst.

De woningcorporatie kan het risico op een naheffingsaanslag beperken door op basis van de overeenkomst én de feitelijke gang van zaken aan te kunnen tonen dat de werkzaamheden niet in dienstbetrekking c.q. op basis van een arbeidsovereenkomst zijn verricht. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit lastig(er) is naarmate de duur en omvang van de werkzaamheden hoog is, de werkzaamheden dichter aanschuiven tegen de reguliere werkzaamheden die ook in dienstbetrekking door werknemers van de woningcorporatie worden uitgevoerd (de werkzaamheden zijn ingebed in de organisatie), of de zzp'er deelneemt aan algemene overleggen, teamuitjes en borrels (de werkende is ingebed in de organisatie).

Beoordeling dienstbetrekking

Er zijn verschillende soorten arbeidsrelaties met elk zijn eigen kenmerken. In de praktijk dient per arbeidsrelatie te worden beoordeeld welke situatie van toepassing is. Het is de vraag of de persoon daadwerkelijk als zzp'er werkzaamheden verricht via een overeenkomst van opdracht, of dat er gezien de feiten en omstandigheden waaronder wordt of zal worden gewerkt, toch sprake is van een (fictieve) dienstbetrekking voor de loonheffingen. Voor de loonheffingen is er sprake van een dienstbetrekking als cumulatief aan de volgende drie criteria is voldaan:

- er bestaat een verplichting om de arbeid persoonlijk te verrichten;
- de woningcorporatie is verplicht om voor die arbeid een vergoeding te betalen;
- de woningcorporatie heeft de mogelijkheid om gezag uit te oefenen over de verrichte werkzaamheden.

De Hoge Raad heeft in het zogenoemde Deliveroo-arrest 9 gezichtspunten geduid welke in ieder geval van belang zijn bij de kwalificatie van een arbeidsrelatie. Deze gezichtspunten vormen tevens de basis voor het toetsingskader wat de Belastingdienst gebruikt bij de beoordeling van een arbeidsrelatie. Voor de vraag of sprake is van een dienstbetrekking is niet zozeer van belang hoe partijen hun overeenkomst noemen en/of wat partijen willen of beogen. De feitelijke situatie is doorslaggevend. Voor de beoordeling van de arbeidsrelatie dienen alle feiten en omstandigheden in onderlinge samenhang te worden beoordeeld. Dit dient niet alleen bij de aanvang van de opdracht te worden beoordeeld, maar ook tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Wet Deregulering beoordeling arbeidsrelaties (Wdba)

Met de invoering van de Wdba per 1 mei 2016 kan worden gewerkt met ‘model-overeenkomsten’. Iedere opdrachtgever heeft de mogelijkheid om een overeenkomst van opdracht op te stellen waarmee zij wil werken met de zelfstandige. Deze kon aan de Belastingdienst worden voorgelegd ter (fiscale) beoordeling of er op basis van deze overeenkomst geen sprake is van een arbeidsovereenkomst en daarmee een dienstbetrekking. Als de voorgelegde overeenkomst was goedgekeurd door de Belastingdienst (geen dienstbetrekking), was de woningcorporatie in principe gevrijwaard van het inhouden en/of afdragen van loonheffingen, mits in de praktijk ook daadwerkelijk volgens die overeenkomst wordt gewerkt. Ook heeft de Belastingdienst een aantal goedgekeurde modelovereenkomsten op de website (www.belastingdienst.nl/dba) geplaatst.

De Belastingdienst neemt sinds 6 september 2024 echter geen nieuwe aanvragen of nieuwe verlengingen voor de modelovereenkomsten in behandeling. De lopende, goedgekeurde modelovereenkomsten worden geëerbiedigd tot eind 2029, mits zij voldoen aan (nieuwe) wet- en regelgeving en rechtspraak. Ook de lopende modelovereenkomsten, welke vóór eind 2029 vervallen, blijven geldig tot eind 2029. De goedgekeurde modelovereenkomsten bieden alleen zekerheid als in de praktijk wordt gewerkt conform de modelovereenkomst. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever en opdrachtnemer om te monitoren of hieraan wordt voldaan. Dit is nadrukkelijk van belang omdat de Belastingdienst dit zal navragen en/of gaat toetsen.

Opheffing handhavingsmoratorium

Per 1 januari 2025 is het handhavingsmoratorium van de Belastingdienst vervallen. Vanaf 1 januari 2025 kan de Belastingdienst weer direct correctieverplichtingen en naheffingsaanslagen opleggen aan de woningcorporatie. De Belastingdienst mag echter niet verder teruggaan dan 1 januari 2025, tenzij sprake is van kwaadwillendheid of van een aanwijzing die voor die datum is gegeven. Daarnaast legt de Belastingdienst geen verzuim- en vergrijpsboetes over 2025 op als de woningcorporatie kan aantonen dat zij actief bezig is met de juiste kwalificatie van de arbeidsrelaties. Dit betekent dat als bijvoorbeeld in het jaar 2027 een controle door de Belastingdienst wordt uitgevoerd “over” het jaar 2025, dat dan voor het jaar 2025 geen verzuim en vergrijpboete wordt opgelegd als de woningcorporatie aantoonbaar actief aan de slag is gegaan met dit onderwerp in 2025.

Voor het kalenderjaar 2026 heeft de Belastingdienst toegezegd dat zij geen verzuimboetes oplegt en in beginsel start met een bedrijfsbezoek in plaats van een boekenonderzoek. Indien hier reden toe is, kan een boekenonderzoek gestart worden. Wel kan de Belastingdienst vergrijpboetes opleggen.

Bestuurder van een stichting

Uit vaste rechtspraak volgt dat een bestuurder van een stichting in principe in een formele gezagsverhouding tot de stichting staat. Hieruit volgt dat indien de bestuurder van een stichting gedurende een zekere tijd verplicht is tot het verrichten van persoonlijk arbeid en hiervoor ook loon ontvangt, sprake is van een dienstbetrekking voor de loonheffingen. Let wel, voor elke situatie dient afzonderlijk te worden beoordeeld of mogelijk buiten dienstbetrekking kan worden gewerkt.

Wetsvoorstel verduidelijking beoordeling arbeidsrelatie en rechtsvermoeden (Wvbar)

In juli 2025 is het wetsvoorstel Wet verduidelijking beoordeling arbeidsrelatie en rechtsvermoeden (Wvbar) ingediend bij de Tweede Kamer ter behandeling. Het wetsvoorstel is door de Tweede Kamer niet controversieel verklaard, waardoor behandeling gedurende de demissionaire staat van het kabinet mogelijk blijft. De beoogde inwerkingtreding staat gepland voor 2026. Doel van dit wetsvoorstel is om schijnzelfstandigheid te verminderen en een duidelijk toetsingskader te bieden zodat werkenden en werkgevers meer duidelijkheid hebben over hun rechtspositie. Het is de verwachting dat na invoering van het wetsvoorstel in minder situaties een zzp'er kan worden ingehuurd.

Bij invoering van de Wvba gaat worden getoetst in welke mate de arbeid wordt verricht onder werkinhoudelijke aansturing of organisatorische sturing door de woningcorporatie (W) en of de werknemer de arbeid voor eigen rekening en risico verricht (Z). Op het moment dat W niet aanwezig is dan is geen sprake van een 'werken in dienst van' en dus ook niet van een arbeidsovereenkomst. Op het moment dat (W) wel aanwezig is, dient getoetst te worden of (Z) zwaarder weegt dan (W). Indien dit het geval is, is geen sprake van een arbeidsovereenkomst. Als (W) zwaarder weegt dan (Z), is er wel sprake van een arbeidsovereenkomst. Indien (W) en (Z) gelijk zijn, dient getoetst te worden of de persoon zich als ondernemer gedraagt in het economisch verkeer (OP) om tot een beoordeling van de arbeidsrelatie te komen.

RELEVANTE VRAGEN

1. Is de corporatie zich ervan bewust dat per 1 januari 2025 het inhuren van zzp'ers een veel groter risico vormt, vanwege het beëindigen van het handhavingsmoratorium?
2. Is in de administratieve organisatie een proces ingericht zodat alle externen in beeld zijn voor de organisatie en is een proces ingericht zodat deze externen juist worden gekwalificeerd (uitzendkracht, detachering, zzp)?
3. Hoe is geborgd dat uitsluitend overeenkomsten van opdracht worden aangegaan met zzp'ers die daadwerkelijk buiten gezag de opdracht kunnen uitvoeren?
4. Hoe is geborgd dat de overeenkomst gesloten met zzp'ers feitelijk wordt nageleefd?

PROCES LOONAANGIFTE

Als er sprake is van een dienstbetrekking, dient de werknemer op een juiste wijze te worden geïdentificeerd en maandelijks in de loonadministratie te worden betrokken.

In de praktijk blijkt dat de combinatie van de complexe loonheffingsystematiek enerzijds en de loonaangifteketen anderzijds maakt dat het lastig is om een juiste aangifte loonheffingen in te dienen die aan alle daaraan gestelde voorwaarden voldoet, ook al is de kwaliteit van de software zeer hoog. Bij een verscheidenheid aan organisaties en payroll software blijkt dat er fouten zitten in de inrichting van de software (menselijk handelen) en/of in het gebruik ervan. Denk hierbij aan de juiste premiepercentages invoeren, de juiste vinkjes zetten bij bijvoorbeeld de verzekeringsplicht en/of het invullen van de juiste inkomenscode.

Deze fouten kunnen leiden tot een te hoge of te lage afdracht van de loonheffingen met risico op naheffingsaanslagen en boetes en veroorzaken het risico dat uitkeringen, toeslagen en tegemoetkomingen worden gebaseerd op de verkeerde gegevens. Dit laatste kan indirect leiden tot extra lasten in de vorm van correctieverplichtingen, te hoge doorbelasting van schadelast, een hoge werkdruk en ontevredenheid onder de werknemers. Belangrijk is om maatregelen in de organisatie te implementeren die borgen dat het proces van de loonaangifte juist verloopt (tax control framework).

WERKKOSTENREGELING

Onder de werkkostenregeling behoren in beginsel alle vergoedingen en verstrekkingen tot het belastbare loon van de werknemer, waarna bepaalde vergoedingen en verstrekkingen worden uitgezonderd van het loonbegrip.

Daarnaast wordt de waarde van sommige voorzieningen op de werkplek op nihil gewaardeerd (nihilwaardering), waardoor de werknemer niet belast wordt over de verstrekking van deze voorzieningen.

Voor de vergoedingen, verstrekkingen en ter beschikkingstellingen die niet zijn uitgezonderd van het loonbegrip en die niet op nihil worden gewaardeerd, geldt dat deze vergoedingen, verstrekkingen en ter beschikkingstellingen in beginsel als belast loon kwalificeren bij de werknemer waarover de werknemer loonheffing is

verschuldigd die door de werkgever wordt afgedragen aan de Belastingdienst. De werkgever kan echter bijna alle vergoedingen, verstrekkingen en terbeschikkingstellingen aanwijzen als zogenoemd eindheffingsbestanddeel onder de werkkostenregeling, zodat ook deze vergoedingen, verstrekkingen of terbeschikkingstellingen onbelast blijven. Over dit eindheffingsloon is de werkgever 80% eindheffing verschuldigd, tenzij sprake is van:

- verplicht werknemersloon (hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan ongebruikelijke vergoedingen, de bijtelling van de auto van de zaak en vergoeden van verkeersboetes);
- gerichte vrijstellingen;
- de werkgever de vergoeding, verstrekking of terbeschikkingstelling heeft ondergebracht in de vrije ruimte (in 2025 en 2026: 2,00% over de eerste € 400.000 aan fiscale loonsom en 1,18% over het meerdere).

Voor meer informatie: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/personeel-en-loon/>

In de cao Woondiensten (2025-2027) staan diverse vergoedingen, verstrekkingen en terbeschikkingstellingen aan corporatiemedewerkers opgenomen. Van elke vergoeding, verstrekking of terbeschikkingstelling moet bepaald worden wat de fiscale kwalificatie is. Daarbij is ook van belang om vast te stellen in hoeverre bijvoorbeeld gebruik kan worden gemaakt van een gerichte vrijstelling onder de werkkostenregeling zodat de woningcorporatie noch de corporatiemedewerker loonheffing verschuldigd is over deze vergoeding, verstrekking of terbeschikkingstelling.

Tot slot dient nog te worden opgemerkt dat voor de Wet normering topinkomens (WNT) vergoedingen, verstrekkingen en terbeschikkingstellingen die zijn aangewezen als eindheffingsbestanddeel (werkkostenregeling), niet tot de bezoldiging worden gerekend mits wordt voldaan aan het gebruikelijkheidscriterium. Het maakt hierbij niet uit of een gerichte vrijstelling van toepassing is of dat deze kosten ten laste van de zogenaamde vrije ruimte binnen de werkkostenregeling komen dan wel 80% eindheffing door de werkgever wordt betaald. Overigens tellen voorzieningen die (deels) op de werkplek worden gebruikt of verbruikt en die voor de loonheffingen op nihil worden gewaardeerd (bijvoorbeeld consumpties zoals koffie, thee etc.) niet mee als bezoldiging. Evenmin worden vergoedingen voor intermediaire kosten tot de bezoldiging gerekend.

Indien vergoedingen, verstrekkingen en terbeschikkingstellingen ten onrechte als eindheffingsloon onder de werkkostenregeling zijn gekwalificeerd, omdat bijvoorbeeld niet wordt voldaan aan het gebruikelijkheidscriterium of de aanwijzing als eindheffingsloon blijkt niet uit de administratie, kan dit tot gevolg hebben dat de vergoedingen, verstrekkingen of terbeschikkingstellingen alsnog tot het brutoloon moeten worden gerekend. Dit laatste betekent voor de WNT dat de bezoldiging met terugwerkende kracht stijgt en dat sprake zou kunnen zijn van een overschrijding van het WNT-bezoldigingsmaximum en daarom sprake is van een onverschuldigde betaling.

RELEVANTE VRAGEN

1. Hoe is geborgd dat alle vergoedingen en verstrekking in beeld zijn en op een juiste wijze zijn geclassificeerd voor de werkkostenregeling?
2. Is de administratieve organisatie ingericht voor een juiste verwerking van de werkkostenregeling en hoe wordt geborgd dat de vergoedingen en verstrekkingen op een juiste wijze worden geboekt?
3. Hoe wordt geborgd dat de vereiste onderliggende documentatie aanwezig is voor de vergoedingen en verstrekkingen die als gerichte vrijstelling worden gekwalificeerd?
4. Zijn er binnen de woningcorporaties vergoedingen, bijvoorbeeld hoge netto vaste kostenvergoedingen, die mogelijk in strijd zijn met het gebruikelijkheidscriterium?

DUURZAME INZETBAARHEID

De cao Woondiensten verplicht dat werkgevers één keer in de twee jaar een Strategische Personeelsplanning (SPP) maken. De SPP heeft als doel om de duurzame inzetbaarheid van personeel te vergroten. Hier lopen diverse thema's (o.a. arbeidsvoorwaarden, verzuim en preventie, financieel en fiscale mogelijkheden) door elkaar en het is belangrijk dit te stroomlijnen en samen te laten komen. Tegenwoordig hebben veel medewerkers de mogelijkheid om meer dan incidenteel thuis te werken. Dit laatste brengt met zich mee dat de Arbeidsomstandighedenwet meer maatregelen/voorzieningen van u als werkgever verwacht voor de werkplek thuis dan voorheen om verzuim en uitval te voorkomen. Hoe is dit geborgd binnen uw woningcorporatie?

DIVERSE OVERIGE LOONHEFFINGEN THEMA'S

Deze uitgave heeft als doel op hoofdlijnen te informeren. Andere thema's die de loonheffingen raken zijn onder meer:

HET LOOPBAANONTWIKKELINGSBUDGET

Op grond van de cao hebben medewerkers de beschikking over een budget voor loopbaanontwikkeling. Belangrijk is om te weten dat de woningcorporatie als inhoudingsplichtige verantwoordelijk blijft voor de fiscaal juiste verwerking van de opleiding die de werknemer hiervoor kiest. De opleiding dient namelijk – naast de voorwaarden van de cao – aan voorwaarden te voldoen om onder een gerichte vrijstelling (werkkostenregeling) te vallen. Naar onze ervaring beoordeelt de Belastingdienst deze arbeidsvoorwaarde steeds strenger, vooral gelet op aanzienlijke omvang van dit budget.

REGELING VOOR VERVROEGDE UITTREDING

Sinds enkele jaren kent de cao een generatiepactregeling waarbij oudere medewerkers in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan hun pensioen minder te gaan werken. Een betaling die een woningcorporatie doet in het kader van beëindigingsafspraken en/of regelingen met oudere medewerkers (bijvoorbeeld volledig vrijstellen van werk) kan worden aangemerkt als een verkapte regeling voor vervroegde uittreding (hierna: RVU). Het maakt hierbij niet uit of dit een individuele beëindigingsafpraak is, of een regeling aan een groep oudere medewerkers in het kader van bijvoorbeeld een reorganisatie.

Wordt de beëindigingsvergoeding als een RVU aangemerkt, dan is de woningcorporatie over deze vergoeding een zogenoemde pseudo-eindheffing verschuldigd die niet mag worden verhaald op de werknemer(s). Deze pseudo-eindheffing bedraagt vanaf 2026 57,7% (voorheen 52%). De pseudo-eindheffing wordt richting 2028 stapsgewijs verhoogd naar 65%. Naast deze pseudo-eindheffing moet de woningcorporatie uiteraard ook de gebruikelijke loonheffing(en) inhouden en/of afdragen aan de Belastingdienst. Er zijn daarbij regels en voorwaarden op grond waarvan de pseudo-eindheffing bij een RVU achterwege kan blijven. Tot 31 december 2028 geldt onder voorwaarden een drempelvrijstelling bij een RVU voor oudere medewerkers (ouder dan 64 jaar). Over deze vrijstelling is de woningcorporatie geen pseudo-eindheffing RVU verschuldigd.

Let wel, het bovenstaande staat in beginsel los van de WNT-normering op beëindigingsvergoedingen, en er kan een zekere samenloop zijn.

WAGENPARK

Woningcorporaties zetten regelmatig auto's in voor gemeenschappelijk gebruik waarbij geen bijtelling voor het eventuele privégebruik wordt toegepast. De bijtelling voor privégebruik auto mag in beginsel alleen achterwege blijven als overtuigend wordt bewezen dat de auto voor niet meer dan 500 kilometer op kalenderjaar basis privé wordt gebruikt. De vraag is of dat bij uw woningcorporatie goed is geregeld en uw organisatie de controle hierop heeft geborgd. Wij zien in de praktijk dat dit onderwerp vaak onderdeel is van een controle door de Belastingdienst omdat de bewijslast bij de woningcorporaties ligt om aan te tonen dat een auto niet voor privégebruik is ingezet.

Vanaf 1 juli 2024 moeten werkgevers met meer dan 100 werknemers de Co₂ uitstoot van de door haar werknemers gereden zakelijke ritten en kilometers gereden voor woon-werkverkeer, gaan registreren. Een maal per jaar moet de Co₂ uitstoot van deze kilometers gemeld gaan worden aan RVO.

EQUAL PAY

Het Europees Parlement heeft de Richtlijn Beloningstransparantie aangenomen. Deze richtlijn introduceert een set aan maatregelen, die als doel hebben arbeidsvoorwaarden transparanter te maken en daarmee de beloning tussen mannen en vrouwen gelijk. De richtlijn dient te worden omgezet in Nederlandse wetgeving. Hiervoor is wetgeving in voorbereiding. Inwerkingtreding is beoogd op uiterlijk 1 januari 2027.

11

SLOTWOORD

De tendens in de afgelopen jaren is geweest dat woningcorporaties steeds meer belasting gaan betalen. Uit onderzoek van Aedes blijkt dat er in 2026 iedere maand € 54,50 van de huur naar de vennootschapsbelasting gaat!

Inmiddels is de vennootschapsbelasting een daadwerkelijk te betalen belastingpost op de begroting geworden. Het belang om de fiscaliteit goed te beheersen zal alleen maar groter worden.

Gezien de woningnood ligt er meer nadruk op solidariteit binnen de sector. Afhankelijk van de vorm waarin deze tot uitdrukking komt, kunnen fiscale aspecten zoals VpB en overdrachtsbelasting een belemmerende rol spelen. Verder kan het verminderen van fiscale risico's tot minder volatiliteit leiden tussen de verwachte belasting en daadwerkelijk te betalen belasting. Het liquiditeitsvoordeel dat dit biedt kan worden ingezet voor de realisatie van de opgave. De tendens is dat de Belastingdienst de komende jaren alleen maar scherper zal worden op de fiscaliteit in uw bedrijfsvoering.

Ten aanzien van al deze aspecten kunt u als toezichthouder toegevoegde waarde bieden aan uw corporatie(s). Door positief kritisch de fiscale positie te monitoren kunnen risico's worden beheerst en kansen benut.