

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

1. Inleiding

Sinds 1 januari 2004 is de subjectieve vrijstelling van de vennootschapsbelasting ex artikel 5, lid 1 onderdeel d, Wet Vpb 1969 (hierna wet Vpb) voor toegelaten instellingen beperkt als gevolg van de in werkingtreding van de wet van 18 december 2003 tot wijziging van enkele belastingwetten¹.

Dit is gebeurd door in genoemd artikel 5, lid 1 onderdeel d, na "volkshuisvesting" in te voeren:

"voorzover zij voordelen behalen uit werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van het Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting".

Het Besluit van 9 oktober betreft het Bbsh.

De minister van VROM was aanvankelijk van plan de feitelijke vormgeving van de vrijstelling via een aanpassing van het Bbsh per 1 januari 2005 te wijzigen², maar besloot die wijziging en de in werkingtreding daarvan tot nader order uit te stellen³.

Vanuit de Tweede Kamer is in het bijzonder door de VVD-fractie bij monde van mevrouw Veenendaal gepleit voor een integrale Vpb-plicht voor corporaties⁴ ⁵. De minister heeft toegezegd hierop schriftelijk te zullen reageren.

Het Ministerie van VROM verzocht Sovereign BV de problematiek in kaart te brengen. Gevraagd is vooral aan te geven welke risico's er voor het volkshuisvestingsbeleid zijn te onderkennen.

In het navolgende is hieraan vorm gegeven. Eerst wordt in paragraaf 2 als achtergrondinformatie kort ingegaan op de geschiedenis van de subjectieve Vpb-vrijstelling, de recente discussies en de voorgenomen wijziging van het Bbsh. In paragraaf 3 wordt stilgestaan bij de invulling van het begrip integrale Vpb-heffing en worden twee verschillende interpretaties tegen het licht gehouden. Gaat het in de eerste paragrafen over de betrokken fiscale regelgeving in paragraaf 4 gaat het over de analyse van de gevolgen en risico's van integrale Vpb-heffing voor prestatievelden beschreven in het Bbsh. Ook wordt ingegaan op de betekenis van integrale Vpb-heffing als mogelijk instrument voor verevening tussen de woningbouwcorporaties. Tenslotte wordt voorzien van een aantal kanttekeningen een ruwe raming van de mogelijke Vpbopbrengst gepresenteerd bij integrale Vpbheffing.

De belangrijkste bevindingen zijn:

1. Integrale invoering van vennootschapsbelasting louter door het vervallen van de subjectieve Vpbvrijstelling betekent belastingheffing zoals bij stichtingen en verenigingen. Dit leidt bij deze rechtsvormen tot administratieve rompslomp en discussies met de fiscus over hetgeen onder ondernemingsactiviteiten moet worden verstaan. Verdere aanpassing van de fiscale regelgeving waardoor toegelaten instellingen fiscaal als vennootschappen worden behandeld voorkomt deze problemen.

¹ Wet van 18 december 2003, Stb. 2003,526.

² Het werkdomein van toegelaten instellingen zou moeten worden beperkt tot het bouwen en of verwerven van huurwoningen en daarmee samenhangende activiteiten als onderhoud en beheer. Alle andere werkzaamheden dienden te worden ondergebracht in een aparte vennootschapsplichtige entiteiten, zogenaamde verbindingen (zie brief van de minister van VROM van 13 juli 2004, TK 2003-2004,29200 XI, nr 129).

³ Brief van de minister van VROM van 18 oktober 2004, TK 2004-2005,29800 XI, nr 5.

⁴ T.K 2004-2005, Handelingen van 30 november 2004

⁵ Ook een deel van de corporatiesector is voorstander van fiscalisering van de gehele bedrijfsvoering. Volgens een persbericht van "de Vernieuwde Stad" van 27 september 2004 zou dat een evenwichtig ondernemers- en investeringsklimaat in de corporatiesector scheppen. "Immers, corporaties betalen belasting over winst die zij op hun exploitatie behalen en over hun vermogen. Corporaties die actief(onrendabel) investeren in sociale huurwoningen en bijvoorbeeld leefbaarheid, betalen weinig belasting, omdat zij zo een investeringsaftrek hebben. Op die manier wordt het investeren door corporaties gestimuleerd". In het persbericht werd ook aangegeven dat de scheiding tussen commerciële en reguliere activiteiten lastig is.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

2. Integrale invoering heeft voor corporaties voordelen in de sfeer van administratie en transactiekosten terwijl alle activiteiten in de winstbepaling worden getrokken. De voordelen wat betreft de financiële verantwoording zijn echter beperkt omdat naast fiscale vooralsnog commerciële verantwoording nodig blijft. Integrale invoering van Vpb impliceert niet dat de wenselijkheid van het onderbrengen van “commerciële” activiteiten in aparte dochtervennootschappen vervalft. Met name zou dan sprake kunnen zijn van concurrentievervalsing met marktpartijen als gevolg van de faciliteiten van het CFV en WSW.

3. Integrale invoering leidt voor corporaties onder gelijkblijvende omstandigheden als gevolg van de initiële balansherwaardering en gunstiger afschrijvingsbedragen structureel tot een beperkte belastingafdracht en een daardoor verwaarloosbare verlaging van (de groei van) het eigen vermogen. Verder zijn marginaal hogere rente-uitgaven waarschijnlijk.

4. De jaarlijkse belastingopbrengst voor het rijk in de beginjaren wordt volgens een ruwe methode geschat op minder dan € 100 miljoen. Hoewel de belastingafdracht beperkt is zijn er waarschijnlijk als gevolg van de Vpb-systematiek wel gevolgen wat betreft de verschillende activiteiten van corporaties: zo is te verwachten dat de verkopen van huurwoningen onder druk kunnen komen omdat voor de aanwending van de verkoopopbrengsten voor andere functies zoals projectontwikkeling, productie van koopwoningen, zorg, leefbaarheid en andere voorzieningen voor huurders de faciliteit van de herinvesteringsreserve niet beschikbaar is. Er moet als niet opnieuw in huurwoningen wordt geïnvesteerd over de verkoopopbrengsten worden afgerekend. Verder vermindert het fiscaal niet accepteren van de onrendabele top waarschijnlijk de geneigdheid van corporaties meer risicovolle projecten te starten vooral in de sfeer van de herstructurering. Ook de nieuwbouw van huurwoningen kan hiervan te lijden krijgen.

Bij overigens gelijke blijvende omstandigheden en een voortgaand streven van woningcorporaties naar een sluitende exploitatie is er daarnaast een risico van grotere huurverhogingen en een geringere geneigdheid huursubsidies te verstrekken. Omdat voor koopwoningen geen faciliteit voor een herinvesteringsreserve bestaat waardoor met de fiscus moet worden afgerekend is er verder het risico voor een opwaartse druk op verkoopprijzen. Dit geldt ook voor vormen van MGE. Mogelijk zal het aanbod aan MGE faciliteiten en andere mengvormen van huur en koop verminderen. Bovendien wordt het aantrekkelijker pseudohuurwoningen te bouwen en die enige tijd na gereedkomen alsnog te verkopen.

5. Integrale invoering van Vpb brengt met zich het risico dat bij individuele corporaties die qua omvang significante Vpb-afdrachten kennen de budgettaire ruimte voor bouw, exploitatie etc. van andere gebouwen dan woongelegenheden en de kwaliteit van de woonomgeving minder wordt. Dit zelfde geldt voor uitgaven in de sfeer van leefbaarheid, wonen en zorg respectievelijk woonzorgarrangementen. Het risico bestaat verder dat bij dergelijke corporaties minder diensten kunnen worden verleend aan (potentiële) huurders en dat bij toewijzing van huurwoningen in de praktijk sociale overwegingen een geringere rol zullen spelen.

6. De mate waarin de bovengenoemde effecten zich binnen de corporatiesector voordoen is niet kwantificeerbaar gelet op het ontbreken van empirisch materiaal. Wel is duidelijk dat de effecten van integrale invoering van Vpb aanvankelijk beperkt kunnen zijn. De effecten zullen zich dan ook vooral op termijn gaan voordoen als de waarde van huurwoningen gaat toenemen.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

2. De huidige vrijstelling van vennootschapsbelasting

2.1 Voorgeschiedenis regelgeving

Op basis van de wet op de vennootschapsbelasting 1969 wordt vennootschapsbelasting geheven van de in artikel 2 wet Vpb limitatief opgesomde belastingplichtigen⁶. De rechtsvorm bepaalt mede of een organisatie belastingplichtig is. Lichamen die op voet van de woningwet uitsluiten werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting⁷ ⁸ hebben bij algemene maatregel van bestuur een subjectieve vrijstelling voor de vennootschapsbelasting verkregen als gevolg van artikel 5 sub d wet Vpb⁹. Artikel 70 Woningwet geeft aan dat het gaat om toegelaten instellingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen, die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting.

In artikel 2 Uitvoeringsbesluit Vennootschapsbelasting 1971¹⁰ is de vrijstelling voor woningcorporaties vastgelegd.

Als rechtvaardiging voor de subjectieve vrijstelling is door de regelgever genoemd dat woningcorporaties, in tegenstelling tot traditionele marktpartijen als bouwondernemers, aan eisen dienen te voldoen die de overheid stelt om de status van toegelaten instelling te verkrijgen en te behouden¹¹.

Op 22 december 1999 bracht de werkgroep Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit het advies "Corporaties tussen vangnet en vrijhandel" uit.

Ondermeer werd gesteld dat het speelveld ten opzichte van marktpartijen als pensioenfondsen, ontwikkelaars en beleggers bij corporaties werd verstoord door een aantal vrijstellingen op het gebied van de overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, bouwleges en de borging van leningen.

De werkgroep adviseerde vooral op termijn de subjectieve vrijstelling van vennootschapsbelasting af te schaffen evenals de vrijstelling voor overdrachtsbelasting.

De regering nam beide aanbevelingen over¹². Per 1 januari 2003 is de vrijstelling overdrachtsbelasting afgeschaft. In het Belastingplan 2004 werd ten aanzien van de vennootschapsbelasting wat betreft de toegelaten instellingen opgenomen dat de subjectieve vrijstelling vanaf 1 januari 2004 zou wijzigen. De vrijstelling zou worden geobjectiveerd. De vrijstelling zou gehandhaafd blijven voor kernactiviteiten, maar de zogenoemde commerciële activiteiten zouden worden belast. De invulling van het begrip commerciële activiteiten zou echter later plaatsvinden.

Voorgesteld werd de wet Vpb artikel 5, letter d te wijzigen door na de woorden

„door onze Minister hiermede zijn gelijkgesteld”

in te voegen:

⁶ Vpb-plichtig zijn volgens art 2.Wet Vpb, NV's, BV's, open commanditaire vennootschappen, maatschappen op aandelen, buitenlandse vennootschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal, coöperaties, onderlinge verzekeringsmaatschappijen, beleggingsmaatschappijen, open beleggingfondsen en fondsen voor gemene rekening die in Nederland gevestigd zijn.

⁷ Wet van 29 augustus 1991, Stb.439, laatstelijk gewijzigd bij wet van 4 december 1997, Stb.580

⁸ In het BBSH is vastgelegd dat woningcorporaties uitsluitend werkzaam mogen zijn op het gebied van de volkshuisvesting, verbijszonderd in ondermeer de prestaties: het betaalbaar huisvesten van de doelgroep, het zorgdragen voor de kwaliteit van het woningbezit, het betrekken van bewoners bij beleid en beheer, de continuïteit op financieel terrein en het bijdragen aan de leefbaarheid in de buurten en wijken.

⁹ Wet van 8 oktober 1969, Stb.445, laatstelijk gewijzigd bij Wet van 8 december 1997, Stb.737

¹⁰ Besluit van 20 augustus 1971, Stb. 599, laatstelijk gewijzigd bij Besluit van 25 november 1993, Stb.656.

¹¹ Antwoord van de staatssecretaris van VROM, E.Heerma op kamervragen Eerste kamer, Handelingen I 1992-1993, nr. 17, blz 33, V-N 1993, blz 52.

¹² Brief van 8 juli aan de Tweede Kamer van de staatssecretaris van VROM, Tweede Kamer, vergaderjaar 1999-2000, 24036 Nr. 147.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

“voorzover hun werkzaamheid bestaat uit de verkrijging, het bezit, het beheer en de vervreemding van anders dan tijdelijk door hen verhuurde woningen”.

De wetswijziging zou gaan gelden met ingang van de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2004.

De meerderheid van de Tweede Kamer schaarde zich echter achter een amendement om in plaats van het wijzigingsvoorstel na *“..volkshuisvesting”* in te voeren:

“voorzover zij de voordelen behalen uit werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van het Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting”¹³

Op 18 oktober 2004 berichtte de minister van VROM de Tweede Kamer dat het een hoofdpunt van de wijziging van het Besluit beheer sociale huursector was een onderscheid tussen werkzaamheden die een woningcorporatie zelf zou mogen verrichten en overige op grond van het besluit beheer sociale huursector toegestane werkzaamheden. Hiermee zou tevens samenhangen het onderscheid tussen werkzaamheden die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting en werkzaamheden die dat niet zijn. De werkzaamheden die de woningcorporatie zelf mag verrichten zouden zijn vrijgesteld van Vpb. De werkzaamheden die de corporatie niet zelf mag verrichten, maar die wel zijn toegestaan op grond van het Bbsh, zouden moeten worden ondergebracht in een of meerdere dochtermaatschappijen, als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna genoemd dochtermaatschappijen). Die dochtermaatschappijen zouden zijn in beginsel wel Vpb-plichtig zijn¹⁴.

Woningcorporaties en dochtermaatschappijen mogen volgens het voornemen van de minister dus beide slechts werkzaamheden verrichten die zijn toegestaan in het BBSH. De werkzaamheden van de corporatie zijn dan voornamelijk werkzaamheden die verband houden met de voorziening in voldoende goedkope en middeldure huurwoningen. De dochtermaatschappijen mogen alle werkzaamheden die de woningcorporatie mag uitvoeren, verrichten en mogen daarnaast een aantal werkzaamheden verrichten die een corporatie zelf niet mag verrichten. De dochters zouden geen toegang mogen hebben tot de faciliteiten geboden door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Volgens de plannen zou dit ook gelden ten aanzien van subsidies van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

Uitdrukkelijk stelde de Minister dat geen aanpassingen van het werkdomein aan de orde zouden zijn.

Een wijzigings-amvb zou na ontvangst en eventuele verwerking van het advies van de Raad van State worden gepubliceerd en twee maanden na publicatie in werking treden. Dit zou echter naar verwachting niet meer op 1 januari 2005 kunnen plaatsvinden.

2.2 Voorziene werkzaamheden van toegelaten instelling en dochtermaatschappij (en) respectievelijk de onderlinge verhouding tussen beide entiteiten

¹³ Amendement Giskes, Wetsvoorstel belastingplan 2004, Tweede Kamer, vergaderjaar 2003-2004, 29210. Het betrokken lid 1 luidt daarmee: Lichamen toegelaten om op de voet van de woningwet werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting, voorzover zij voordelen behalen uit werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van het Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, alsmede instellingen welke door Onze Minister hiermede zijn gelijkgesteld.

¹⁴ Brief minister VROM van 18 oktober 2004 aan de Tweede Kamer, TK 29800XI, nr 5.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

In de brief heeft de Minister de beoogde verdeling van werkzaamheden geschetst. Onderstaande box 1¹⁵ geeft daarvan een overzicht.

Gesteld is dat de werkzaamheden van de dochtermaatschappij slechts mogen worden verricht binnen het werkgebied van de woningcorporatie. Alle werkzaamheden en te verrichten diensten van de dochtermaatschappijen voor derden dienen te geschieden tegen marktconforme tarieven.

Activiteiten die onder het BBSH niet toegestaan zijn mogen toegelaten instellingen noch hun dochtermaatschappijen verrichten.

Box 1. Voorziene bevoegdheden van corporaties uit hoofde van het nieuwe BBSH

1. Bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van goedkope en middeldure huurwoningen (tot max. € 200.000).
2. Bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van andere gebouwen dan woongelegenheden in het kader van leefbaarheid.
3. Instandhouding en verbetering van de omgeving van haar woongelegenheden in het kader van leefbaarheid.
4. Bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van gebouwen in het kader van wonen en zorg.
5. Het leveren van een bijdrage aan de totstandkoming van woon-zorg arrangementen.
6. Bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van bedrijfsruimten, mits deze een geheel vormen met de woongelegenheden.
7. Woongelegenheden onderhouden en in stand houden van verenigingen van eigenaren, waarvan minstens de helft van woningen eigendom zijn van de corporatie.
8. Beheren, verhuren en dergelijke van woongelegenheden van andere woningcorporaties.
9. Het verlenen van diensten aan haar huurders en aan mensen die willen gaan huren.
10. Het marktconform verlenen van diensten aan haar dochters en deelnemingen.

Voorzien voor Vpb-plichtige dochtermaatschappijen (inclusief werkzaamheden 1 tot en met 10):

11. Bouw, aankoop, verhuur onderhoud en dergelijke van huurwoningen duurder dan € 200.000.
12. In het kader van leefbaarheid instandhouden van de omgeving ook indien dit niet in de nabijheid is van hun woongelegenheden.
13. Instandhouden en verbetering van woongelegenheden van derden zoals van verenigingen van eigenaren waarvan de woningcorporatie niet minstens de helft in eigendom heeft.
14. Het bouwen van koopwoningen.

Hoewel in de kamerstukken niet gesproken wordt over het beleid van VROM neergelegd in de MG circulaire¹⁶ mag worden aangenomen dat deze tot dusverre via de circulaire in de vorm van activiteiten van verbonden entiteiten toegestane "nevenactiviteiten"¹⁷ nog steeds geaccepteerd worden. Aangezien het fiscaal gezien om ondernemingsactiviteiten gaat ligt onderbrenging dan wel een binding met dochtervennootschappen voor de hand.

¹⁵ Ontleend aan bijlage 1 van de brief van 18 oktober 2004.

¹⁶ MG circulaire 1999-23 van 3 november 1999 en MG circulaire 2001-26 van 5 november 2001.

¹⁷ Wat betreft de hier in tabel 1 niet genoemde activiteiten gaat het om het op bepaalde terreinen samenwerken met makelaardij, de bemiddeling bij verzekeringen en hypotheek, publiek private samenwerkingsconstructies zoals met een wijkontwikkelingsmaatschappij, het beleggen van overtollige kasmiddelen, het aantrekken en doorlenen van financiële middelen en verrichten van grondaankopen.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

3. Invoering van integrale VPBplicht.

3.1. Varianten

Voor het invoeren van een volledige verplichting van vennootschapsbelasting voor toegelaten instellingen zijn er twee modellen¹⁸ denkbaar:

A. Afschaffing van de huidige vrijstelling van artikel 5 sub d. Wet Vpb.

Daarmee worden corporaties als zijnde verenigingen en stichtingen (volgens de wet vallend onder de categorie andere dan publiekrechtelijke rechtspersonen) op grond van artikel 2, eerste lid, letter d van de Wet Vpb slechts belastingplichtig indien en voorzover zij een onderneming drijven of een soortgelijke werkzaamheid verrichten, waardoor in concurrentie wordt getreden¹⁹. Buiten het ondernemingskader is een stichting of vereniging niet belastingplichtig.

B. Wijziging van de Wet Vpb (variant a) dan wel in de Woningwet (variant b) in de zin dat voor toegelaten instellingen met rechtsvorm stichting en vereniging het zelfde fiscale regime wordt doorgevoerd als voor onbeperkt belastingplichtigen conform art 2 wet Vpb. Deze lichamen worden via de fictie van artikel 2, lid 5, Wet Vpb geacht altijd met hun hele vermogen een onderneming te drijven. De feitelijke werkzaamheden zijn niet van belang. Hier wordt uitgegaan van aanpassing van e fiscale wetgeving.

Het alternatief van wijziging van de Woningwet zou er op neer komen dat voor toegelaten instellingen voortaan de rechtsvorm van een vennootschap zou worden voorgeschreven.

Als beoogd wordt de corporaties volledig te belasten ligt wijziging van de fiscale regelgeving eerder voor de hand dan de wijziging van de woningwet in die zin dat in de regelgeving wordt vastgelegd dat in het vervolg alleen vennootschappen een toelating zouden kunnen verkrijgen. De huidige corporaties zouden dan van rechtsvorm moeten veranderen. Een dergelijke verandering lijkt weinig efficiënt. Dit vanwege wetstechnische overwegingen en overwegingen betreffende de te definiëren eigendomsverhoudingen²⁰. Verondersteld wordt hier dan ook dat in de Woningwet de huidige toelatingseis voor corporaties (stichting dan wel vereniging) niet wijzigt²¹.

3.2 Merites van beide modellen

Ad A. Het model fiscale behandeling van corporaties als elke, niet-vrijgestelde vereniging of stichting.

De afschaffing van de huidige vrijstelling van artikel 5 sub d. Wet Vpb brengt met zich dat jaarlijks de fiscale winst moet worden bepaald en dat een fiscale openingbalans moet worden opgemaakt.

De vermogensbestanddelen worden dan in de balans opgenomen voor de waarde in het economisch verkeer.

¹⁸ Uiteraard zijn ook andere modellen denkbaar zoals een specifiek op toegelaten instellingen toegesneden VPB regime, maar een dergelijk regime is in EU kader moeilijk verdedigbaar tegen het bezwaar van onterechte staatsteun omdat ten opzichte van concurrenten al snel een voorkeursbehandeling aan de orde is. Bovendien zou het de huidige fiscale behandeling van verenigingen en stichtingen ondermijnen. Een voorbeeld van een dergelijk regime zou kunnen zijn specifieke waarderingsregels voor corporaties die voor de opstelling van de beginbalans worden gehanteerd en die afwijken van die welke gelden voor bijvoorbeeld commerciële verhuurders.

¹⁹ Wet Vpb 1969 artikel 4.

²⁰ Complicatie daarbij is dat het stichtings/verenigingsvermogen alleen voor de statutair bepaalde doeleinden mag worden aangewend. Deze beperking vervalt doorgaans bij omzetting in een besloten vennootschap. Ook zal moeten worden vastgesteld bij wie de aandelen worden geplaatst en welke de prijs daarvan is. Van relatief minder gewicht is dat omzetting gepaard zal gaan met kapitaalsbelasting.

²¹ Formeel kan er ook voor worden gekozen dat toegelaten instellingen worden verplicht onder de moederinstelling een holdingstructuur met louter vennootschappelijk dochters te vormen. Dit model lijkt vanwege de arm's length situatie die er wordt gecreëerd ten opzichte van de toegelaten instelling complicaties op te leveren voor het toezicht en daarmee voor de realisatie van de door de overheid nagestreefde volkshuisvestelijke doelstellingen. Fiscaal gezien spoort deze benadering met het vennootschappelijke model voor corporaties.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

Zoals bij stichtingen en verenigingen die Vpb-plichtig zijn, zal bij toegelaten instellingen op basis van feiten telkens moeten worden vastgesteld welke de onbelaste niet-ondernemingsactiviteiten kunnen zijn. In het algemeen betekent dit dat het verhuren en beheren van woningen fiscaal belast gaat worden²². Andere activiteiten in de sociale sfeer in het bijzonder zorgactiviteiten en de leefbaarheid van de woonomgeving zullen mogelijk niet in de bepaling van de fiscale winst betrokken worden. Dit kan voor woningcorporaties betekenen dat de verlieslatende activiteiten die dus niet tot “de onderneming” worden gerekend géén aanleiding kunnen geven tot verrekening met de winstgevende ondernemingsactiviteiten.

In de praktijk zullen soms verschillende activiteiten zo nauw met elkaar samenhangen dat zij in hun geheel aangemerkt kunnen worden als ondernemingsactiviteiten dan wel als niet-ondernemingsactiviteiten. Vermoedelijk vaker is een dergelijke scheiding tussen verschillende activiteiten moeilijk (zie ook box 2).

Verder zal bij de vaststelling van de openingsbalans vermogensetikettering nodig zijn, waarbij vermogensbestanddelen van de toegelaten instelling aan verschillende activiteiten al dan niet behorend tot de “onderneming” worden toegerekend. Immers voordelen behaald met vermogensbestanddelen die niet tot het ondernemingsvermogen (het niet-ondernemingsvermogen) behoren zijn onbelast. In dat kader zal dus ook moeten worden vastgesteld tot welke categorie de (overtollige) liquiditeiten en de daarmee te behalen beleggingsresultaten zou kunnen behoren.

Box 2. De fiscale invalshoek en de volkshuisvesting

Een probleem bij de fiscale winstberekening is dat een corporatie doorgaans opereert vanuit haar statuten en de wettelijke kaders van de volkshuisvesting. Dit brengt met zich dat een woningcorporatie niet per sé streeft naar winst. Bovendien zal de corporatie nogal eens bewust activiteiten uitvoeren die verlieslatend zijn zoals investeringsprojecten met een onrendabele top in de huursector en ook projecten in de sfeer van leefbaarheid in de wijken en zorg. De zorg voor betaalbare, goede woningen of aangepaste woningen voor gehandicapten en ouderen kan nauwelijks op rendementsbasis worden gerealiseerd. Het gaat om typische doeleinden op het terrein van de volkshuisvesting. Om deze doeleinden tot stand te brengen worden een ander gefinancierd ofwel uit eigen vermogen en of uit de opbrengsten van commerciële activiteiten zoals de bouw van koopwoningen en projectontwikkeling.

Anders gezegd de prioriteit ligt bij corporaties bij de niet commerciële kernactiviteiten die verlieslatend kunnen zijn. Het maken van winst op commerciële activiteiten is in hun ogen daarvoor een instrument. Meer rendement betekent dan het meer kunnen doen aan hoofdtaken.

De werkgroep MDW heeft echter geconstateerd, dat op een aantal deelterreinen sprake is van een onterecht ongelijk speelveld met commerciële verhuurders en andere private partijen.

Een corporatie kan weliswaar worden gedefinieerd als een maatschappelijke onderneming die actief is binnen een publiek kader en daardoor een bijzondere positie in de samenleving heeft²³, maar de regering heeft in lijn met de aanbevelingen van de werkgroep MDW geconcludeerd dat het actief zijn op de markt zou moeten zonder een aantal concurrentievervalsende elementen.

De beperkingen die het volkshuisvestingsbeleid en de regelgeving terzake stellen verdragen zich echter moeilijk met de gebruikelijke fiscale invalshoek voor de vaststelling van de winst, die immers als premisse heeft dat ondernemingen primair naar winst streven²⁴.

²² Zou dit niet geval zijn dan is er geen ratio voor de invoering van integrale VPBplicht. Hier wordt afgezien van de variant waarin ook bij het verenigings / stichtingsmodel de kernactiviteiten onbelast blijven.

²³ Zie ook speech minister Dekker “Lef in maatschappelijk ondernemen”, congres van Aedes op 11 november 2004.

²⁴ Voor de beoordeling van de vraag of er sprake is van een onderneming wordt in de regel aangesloten bij het in de inkomstenbelasting ontwikkelde materiele ondernemersbegrip, te weten een “duurzame organisatie van kapitaal en arbeid die door deelname aan het economische verkeer beoogt winst te behalen” (zie voor dit begrip L.G.M Stevens, inkomstenbelasting 2001, Kluwer 2001, pagina 150 en volgende).

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

Te verwachten valt dat er in de praktijk toerekeningsproblemen zullen ontstaan met betrekking tot de vermogens- en inkomensbestanddelen²⁵. Dit is niet beperkt tot de vermogensopstelling maar betreft ook de jaarlijkse winstberekening. Zo zullen bij de winstberekening bedrijfsvreemde baten en lasten moeten worden geëlimineerd. Dit geldt allereerst schenkingen en giften. Vastgesteld zal verder moeten worden hoe omgegaan moet worden met kosten die op “onzakelijke” basis aan de toegelaten instelling worden doorberekend respectievelijk met prestaties om niet of prestaties tegen een prijs lager dan de kostprijs van de toegelaten instelling. Het gaat er daarbij om de bepaling in hoeverre er sprake is van een onzakelijke prijsstelling²⁶. De wijze van toerekening van deze elementen beïnvloedt immers de belastbare winst. Daarbij zal ook een rol spelen of op zich onbelaste positieve vermogensmutaties aanleiding geven tot een fiscaal “heffingslek”. In het laatste geval zal alsnog heffing nodig zijn²⁷.

Mocht ondanks deze nadelen voor dit model gekozen worden dan is een voor corporaties mogelijk aantrekkelijke optie het maximaal in dochtervennootschappen onderbrengen van die verlieslatende activiteiten die binnen vereniging/stichting niet fiscaal belast worden. Daarmee wordt de facto het vennootschappelijke model gekozen. Gevolg van deze mogelijkheid tot fiscale arbitrage is dat corporaties met winstgevende niet ondernemingsactiviteiten deze activiteiten zullen willen behouden in de moedermaatschappij, terwijl corporaties waar deze activiteiten marginaal renderen of verlieslatend zijn deze in een dochter BV zullen willen onderbrengen.

De keuzes kunnen ook per project worden gemaakt. Gelet op de nu al voorziene keuzevrijheid niet commerciële activiteiten bij dochtervennootschappen onder te brengen²⁸ betekent integrale Vpb-heffing bij dit model dat een toegelaten instelling nogal eens á la carte zal opereren.

Ad B. Het vennootschappelijk model voor de corporaties

De hiervoor genoemde problemen doen zich aanzienlijk minder voor als corporaties voor de Wet VPB behandeld worden als andere integraal belastingplichtige entiteiten. Verliesgevende sociale activiteiten en activiteiten betreffende de woonomgeving zullen dan meegenomen worden bij de winstbepaling.

Maar hiertegenover staat de rechtsongelijkheid die ontstaat ten opzichte van de fiscale behandeling van gewone stichtingen en verenigingen. Gelet op de door het BBSH opgelegde taken en de door het volkshuisvestingsbeleid in overige regelgeving neergelegde voorschriften is het slechts beperkt mogelijk voor een corporatie als gewone ondernemer naar winst te streven.

Weliswaar maakt het in de Vpbheffing kunnen betrekken van alle activiteiten van de toegelaten instelling dat de concurrentiepositie ten opzichte van commerciële partijen naar een meer gelijk niveau wordt getild, maar er is nog geen sprake van een level playing field. Immers de integrale Vpb-plicht gaat dan gepaard met door de wetgever opgelegde beperkingen op het gebied van de bedrijfsvoering vanuit de optiek van de volkshuisvesting.

²⁵ Met name in de beginperiode mogen er intensieve discussies worden verwacht tussen de fiscus en de aanslagplichtige inzake de toerekening van kosten aan ondernemingsactiviteiten (loon- en huisvestingskosten) respectievelijk van verliesgevende activiteiten op de grens van ondernemen en sociale activiteiten. Te verwachten valt dat het mogelijke fiscale resultaat leidraad bij de inzet van individuele corporaties zal zijn. Tenzij de fiscus een uniforme benadering hanteert kan dit verschillende uitkomsten tot gevolg hebben.

²⁶ Indien de toegelaten instelling in het kader van haar ondernemingsactiviteiten belang heeft bij een te lage prijsstelling, is er geen reden voor correctie tot een zakelijk prijsniveau en worden de werkelijk genoten inkomsten belast. Problematisch is echter de situatie waarbij een toegelaten instelling niet vanuit haar ondernemingsactiviteiten maar vanuit haar verplichtingen als “sociale huisvester” een ten opzichte van ander marktpartijen te lage prijsstelling hanteert.

²⁷ Eventueel kunnen voorgeschreven sleutels voor de diverse toerekeningen worden ontwikkeld. Dit lijkt nodig om rechtsongelijkheid tussen corporaties te voorkomen. Het alternatief is het ontstaan van juridische casuïstiek.

²⁸ Zie brief Minister VROM van 18 oktober 2004.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

Conclusie: gelet op de overwegende nadelen van het model fiscale behandeling van corporaties als elke, niet-vrijgestelde vereniging of stichting mag worden aangenomen dat het integraal Vpb-plichtig worden van een woningcorporatie plaats vindt volgens het vennootschappelijk model.

In het navolgende wordt dan ook van dit laatste model uitgegaan. Hierbij blijft wel uitgangspunt dat de in tabel 1 aangegeven scheiding tussen de toegelaten instelling met haar kernactiviteiten en de dochtervennootschappen met vooral commerciële activiteiten in stand blijft. Overwegingen daarbij zijn de grotere mogelijkheden voor beperking van risico's via aparte juridische entiteiten en vooral de Europese regelgeving ten aanzien van staatssteun. Wat dit laatste betreft de sector ondersteunende activiteiten van CFV en WSW waarvoor de bemoeienis van het Rijk van doorslaggevend belang is zouden dan in het gedrang kunnen komen (zie ook paragraaf 4.4).

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

4. De bedrijfseconomische gevolgen en de risico's

4.1 Algemeen

De integrale Vpb-plicht voor corporaties heeft directe en indirecte gevolgen. De eerste betreffen de gevolgen voor de bedrijfsvoering van de toegelaten instellingen, de tweede de problematiek van de eventueel hogere rentelasten en staatssteun bij verschillende sectorinstellingen die bij integrale Vpb-heffing naar voren komt.

Bij de directe gevolgen kunnen worden onderscheiden de bedrijfseconomische gevolgen van de invoering van de Vpb-heffing zelf (a) en de effecten van de Vpb-systematiek (b). Deze komen in paragraaf 4.2 en 4.3 aan de orde. In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de indirecte gevolgen samenhangend met specifieke aspecten op het terrein van de volkshuisvesting. Paragraaf 4.5 gaat in op de in kamerdebatten geopperde mogelijkheden van de Vpb als instrument voor vermogensoverdracht. Paragraaf 4.6 betreft ten slotte de risico's voor het volkshuisvestingsbeleid.

4.2 Bedrijfseconomische gevolgen van invoering van winstbelasting

Integrale invoering van de winstbelasting op corporaties komt neer op **uitbreiding** van de voor dochtervennootschappen voorziene belastingplicht naar de toegelaten instelling. Dit heeft voor woningcorporaties zowel voor- als nadelen. In algemene zin heeft een dergelijke uitbreiding de volgende nadelige aspecten:

1. De jaarlijkse nettowinst van individuele corporaties vermindert en daarmee de aangroei van eigen vermogen, voorzover winsten worden ingehouden: zo worden bij integrale heffing naast de netto huurinkomsten en dergelijke ook belast de rentebaten ontvangen van de dochtervennootschappen. Impliciete subsidies zijn hierbij uit den boze²⁹. De belastbare winst wordt wel vermindert door de hogere omvang van de afschrijvingen met name op de huurwoningen terwijl de omvang van de afdracht van middelen in beperkte mate gemitigeerd wordt door investeringsaftrekfaciliteiten. Bij ongewijzigde kasstromen zal de eventuele belastingafdracht ten koste gaan van liquiditeiten. Om in de gestegen liquiditeitsbehoefte te voorzien is meer vermogen nodig. Per saldo is er ten opzichte van de situatie zonder belastingheffing naast het liquiditeitsnadeel sprake van hogere rentelasten respectievelijk verlies van rente-inkomsten op eventuele beleggingen.
2. Op het niveau van individuele corporaties zullen de marginale kapitaalkosten evenals de marginale productiekosten toenemen. Per saldo vermindert daarmee de netto winstgevendheid van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten³⁰. De netto minder renderende projecten zullen minder snel worden uitgevoerd.
3. De aantrekkelijkheid van financiering met vreemd vermogen stijgt relatief als gevolg van de aftrekbaarheid van rentekosten ten opzichte van financiering met eigen vermogen. Dit leidt in theorie tot de neiging om voor voorgenomen investeringen meer vreemd vermogen aan te trekken in plaats van eigen vermogen in te zetten. Dit gaat ten koste van de solvabiliteit. In praktijk is dit effect marginaal zolang de huidige institutionele faciliteiten (WSW-borging en CFV monitoring respectievelijk steun) in

²⁹ Overdracht van activiteiten van een corporatie aan dochtervennootschappen dient immers tegen de waarde in het economisch verkeer plaats te vinden. Dit komt neer op de prijs die bij de verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde op peildatum zou zijn betaald.

³⁰ Deze effecten vormen de keerzijde van de effecten bij een verlaging van de Vpb zoals beschreven in CPB Memorandum 103, Economische effecten Vpb-pakket, December 2004.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

stand blijven. Het WSW zal de huidige eis van prioriteit van financiering van investeringen met eigen vermogen waarschijnlijk in stand houden.

4. De belastingdienst wordt geïntroduceerd als een nieuwe preferente crediteur. Voor geldgevers verslechtert daarmee het risicoprofiel van toegelaten instellingen als debiteur. Ook hier geldt dat zolang het institutionele kader van WSW borging van leningen met achtervang van de overheid in combinatie met CFV toezicht in stand blijft en geen onzekerheid voor financiële partijen wordt gecreëerd dit effect vermoedelijk beperkt blijft. (zie echter paragraaf 4.4.).

Een en ander komt neer op een relatieve vermindering van (de aangroei van) het eigen vermogen. De mate waarin een en ander zal plaats vinden is echter bij gebrek aan empirisch materiaal niet of nauwelijks aan te geven (zie ook paragraaf 5).

Er zijn echter ook voordelen³¹:

1. De administratieve problemen die zich voordoen en de mogelijkheden van minder wenselijke vormen van creatief boekhouden omdat dochterondernemingen wel in de Vpb-heffing betrokken worden en de toegelaten instelling niet, zijn aanzienlijk minder vooral bij het vennootschappelijk model. Daarbij is de behandeling van koopwoningen in een gemengd project eenvoudiger.
2. De transactiekosten tussen dochtervennootschappen en de toegelaten instelling worden minder.

Ten aanzien van de mogelijke gedragseffecten van corporaties zijn er bij corporaties tegenstrijdige verwachtingen: zo zullen er mogelijk corporaties zijn die als gevolg van de introductie van Vpb-heffing, waarbij omdat met een derde partij, de fiscus, moet worden afgerekend meer oog krijgen voor efficiency en een meer marktconform optreden. De gedachte hierachter is dat deze corporaties de afdracht van middelen aan de fiscus zullen willen compenseren. Bovendien brengt een sterkere oriëntatie op fiscaliteit meestal ook meer oog voor inefficiënties in de bedrijfsvoering.

Andere corporaties daarentegen zijn mogelijk bewust minder efficiënt, dit ter voorkoming of beperking van betalingen aan de fiscus. Bij deze hypothese worden ondoelmatige bestedingen in de hand gewerkt, omdat de countervailing power ontbreekt van aandeelhouders die voor hun belang (dividend) op kunnen komen.

Naar ons oordeel is de veronderstelling van een bewust mindere efficiency discutabel: de fiscale afdracht bedraagt slechts een deel van de winst; een corporatie met bewust inefficiënt gedrag snijdt zichzelf al snel in de vingers. Rationeel gezien is per saldo grotere efficiency waarschijnlijk.

4.3 Effecten van de belastingsystematiek

Integrale Vpb-heffing bij een toegelaten instelling volgens het vennootschappelijke model heeft voordelen. Het impliceert de mogelijkheid van een fiscale eenheid. Winsten van de dochter kunnen dan worden gecompenseerd met de verliezen van de moeder. Bovendien worden alle activiteiten van de toegelaten instelling dan in de winstbepaling betrokken.

A. Herinvesteringsreserve

³¹ Voorstanders van integrale belastingplicht combineren hun pleidooi ook wel met de mogelijkheid om dan ook marktconforme huren te kunnen vragen, het gebruiken van de belastingopbrengst voor het betalen van huursubsidies en voor het subsidiëren van investeringen in stedelijke vernieuwing. De facto vraagt men om een grand design met een andere relatie tussen rijksoverheid en corporaties, waarbij het rijk met nieuwe begrotingsfondsen werkt. Daarbij gaat men ook voorbij aan diverse aspecten zoals staatssteun en het huidige taakgebied van toegelaten instellingen. Deze problematiek gaat dus veel verder dan de problematiek van integrale belastingheffing voor de corporatiesector en de voorziene aanpassing van het BBSH.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

De toegelaten instelling heeft theoretisch de mogelijkheid de fiscale winst veroorzaakt door verkopen te verminderen via een herinvesteringsreserve. Die reservering is mogelijk voor huurwoningen als bedrijfsmiddel, niet voor de voorraad voor verkopen bestemde huurwoningen dan wel de koopwoningen. Daarbij is er de beperking dat die reserve alleen mag worden aangewend voor dezelfde economische functie. Bij aanwending voor andere doeleinden zal de behaalde winst in de vennootschapsheffing worden betrokken. Daarmee ontmoedigt de fiscale heffing het verkopen van huurwoningen om met de opbrengsten te investeren in ander onroerend goed dan huurwoningen dan wel te besteden aan andere uitgaven op het gebied van de volkshuisvesting.

B. De Vpb systematiek kent geen onrendabele top.

Voor woningbouwcorporaties is de financiering van de herstructureringsopgave respectievelijk van nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. De laatste jaren trachten de corporaties bij de uitvoering van de investeringen een mix te realiseren van koop- en huurwoningen. De winsten op de verkoop van koopwoningen en of ander vastgoed dat men ontwikkelt worden benut ter compensatie van de verliezen op huurwoningen (de zogenoemde onrendabele top, gedefinieerd als het saldo van de contant gemaakte toekomstige inkomsten en uitgaven voor het betrokken project). Dit moet gebeuren op het moment dat de verplichting tot het realiseren van het gecombineerde bouwproject wordt aangegaan. Nogal eens is op basis van de becijferingen de kostprijs van nieuwe huurwoningen niet uit de totale exploitatie terug te verdienen. Het resulterende tekort wordt dan rechtstreeks gefinancierd ten laste van het eigen vermogen van de toegelaten instelling. Dit kan in de commerciële balans worden verwerkt: voor nieuwbouwprojecten met een onrendabele top wordt volgens de regels van de Raad voor de Jaarverslaggeving een voorziening onrendabele investering nieuwbouw opgenomen voor het voorziene tekort tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de reële waarde.

Echter, fiscaal gezien wordt de waarderingsmethodiek voor de onrendabele top niet aanvaard. Bij integrale heffing worden dergelijke verliezen op investeringen in huurwoningen niet meegenomen. Deze verliezen worden pas geaccepteerd als zij zich voordoen³².

Om de budgettaire betekenis van de onrendabele top te duiden volgt onderstaand tabel 1, gebaseerd op tabel 1.10 van het "Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003" van 20 december 2004 van Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Weliswaar betreft deze tabel cijfers gebaseerd op commerciële verslaggevingsregels maar het geeft op macroniveau een goed beeld van de onderlinge verhoudingen van inkomsten en uitgaven.

Het gewone verhuurbedrijf van woningbouwcorporaties met de daaraan verbonden financieringslasten kent een nagenoeg sluitende exploitatie. De exploitatie van corporaties blijkt te worden gedragen door huuropbrengsten en in aanzienlijk mindere mate de verkoop van woningen. Daar staan vooral tegenover de rentelasten, overige bedrijfslasten (lonen, salarissen en beheerkosten) en onderhoudslasten. Afgezien van de buitengewone baten en lasten bedroeg in deze cijferopstelling het netto resultaat in 2003 0,5% van uitgaven voor de bedrijfsvoering en rente. Het totale jaarresultaat echter blijkt sterk te worden beïnvloed door de buitengewone baten en lasten en de negatieve boeking van de onrendabele investeringen.

³² De onrendabele top is een resultante van berekeningen met behulp van geraamde toekomstige kasstromen van opbrengsten en uitgaven die contant gemaakt worden met een bepaalde disconteringsfactor. Daarmee kunnen er verschillen in inzicht tussen fiscus en corporatie zijn aangaande de hoogte van ramingen en de parameterwaarden. Als afgezien wordt van deze verschillen in inzicht betreft het verschil in systematiek tussen corporaties en fiscus dat de corporaties de geraamde virtuele verliezen "up front" nemen en de fiscus pas later als zij zich werkelijk voordoen. De invoering van de fiscale benadering betekent dus zowel een verschuiving in de tijd als het werken zonder discontering.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

Tabel 1 Winst en verliesrekening corporatiesector in 2003.

In miljoen €			
Huren	10.080	Afschrijvingen	1.324
		Waardeveranderingen	
Overige bedrijfsopbrengsten	1.104	vaste activa	214
		Erfpacht	32
		Personele & soc. lasten	1.403
		Onderhoudslasten	2.633
		Overige bedrijfslasten	2.139
Som Bedrijfsopbrengsten	11.183	Som Bedrijfslasten	7.744
Rentebaten	282	Rentelasten	3.724
Overige baten	123	Winst bedrijfsuitoefening	120
Totaal bedrijfsuitoefening	11.588	Totaal	11.588
Buitengewone baten uit		Onrendabele investeringen	864
		Overige buitengewone	
Verkoop bestaande huurwoningen	1.458	lasten	73
Nieuwbouw koopwoningen	108		
		Resultaat buitengewone	
Verkopen	1.458	baten lasten	
Overige buitengewone baten	84	en onrendabele top	605
Totalen	12.844	Totalen	12.844
Jaarresultaat			
(winst bedrijfsuitoefening plus netto resultaat van buitengewone baten en lasten en onrendabele top)		725	

Het zijn de verkopen van huurwoningen die zowel bijdragen aan een gunstig jaarresultaat als aan de financiering van de onrendabele top (in de tabel de post onrendabele investeringen). Die onrendabele top is vrij omvangrijk.

Mag geen rekening worden gehouden met verlies als gevolg van de onrendabele top dan stijgt het fiscaal belastbare bedrag aanzienlijk (met € 864 miljoen) .

Enige beperkte compensatie zou mogelijk zijn via het onderbrengen van alle betrokken projecten bij de dochtervennootschap(pen): als zogenoemde combiprojecten (bouw en of herstructurering) volledig worden uitgevoerd door een dochtervennootschap of in een fiscale eenheid verbonden dochtervennootschappen dan is wel compensatie mogelijk voor verlieslatende activiteiten.

- NB.
1. Het gaat dan wel om werkelijk gerealiseerde verliezen en niet om compensatie met de becijferde onrendabele top³³.
 2. Bij overdracht van activa (zoals huurwoningen) van dochtervennootschappen aan de toegelaten instelling zal fiscaal gezien afgerekend moeten worden. Dit betekent dat de neiging relatief groot zal

³³ Overigens kan de omvang van dit effect fiscaal gezien beperkt zijn. Omdat discontering hierbij niet aan de orde is en daarmee het belang van de investeringskosten vermindert, maar daarentegen en het belang van de latere exploitatieresultaten vermeerderd is het nominaal te verwachten verlies significant geringer dan de volgens de gebruikelijke methode becijferde omvang van de onrendabele top.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

zijn dochtervennootschappen te laten doorgroeien³⁴.

C. Verschillend afschrijvingsregiem voor koop- en huurwoningen problematisch bij WIF en MGE woningen

Op koopwoningen die door dochtervennootschappen kunnen worden ontwikkeld mag niet worden afgeschreven (gerealiseerde boekwinsten worden ten gunste van de winst gebracht). Deze woningen vormen in fiscaal opzicht immers geen bedrijfsmiddel maar een voorraad. Dit houdt in dat, in tegenstelling tot bij de vervreemding van vastgoed dat verhuurd wordt of in eigen gebruik is, geen herinvesteringsreserve mag worden gevormd.

Daarbij is er evenmin de mogelijkheid van investeringsaftrek. Immers het gaat niet bedrijfsmiddelen.

Dit kan er toe leiden dat corporaties ook koopwoningen vooralsnog als huurwoningen willen bestempelen.

De relatief nadelige behandeling van koopwoningen zal ook kunnen spelen bij huurwoningen die bedoeld zijn om "uit te ponden" en ook bij sommige varianten op MGE woningen. Wanneer betreft het koopwoningen en wanneer huurwoningen? In het bijzonder het wooninvesteringsfonds (WIF) dat bedoeld is bij te dragen aan de financiering van de stedelijke herstructurering kan hierdoor worden benadeeld³⁵.

4.4. Fiscalisering, staatssteunproblematiek en rentelasten

Tot dusverre heeft de overheid met succes de achtervang die zij verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verdedigd bij de Europese Commissie.

Invoering van integrale Vpb-heffing kan op twee wijzen worden geïnterpreteerd: bij de eerste kan de integrale invoering worden gezien als een erkenning dat de sector een markt karakter draagt, bij de tweede als een bewuste beleidsdaad richting het worden van een volwaardige marktconforme sector, zoals bepleit door de werkgroep MDW.

Bij het laatste scenario is zonder nieuwe feiten nog niet nodig de thans geldende faciliteiten te beëindigen of verminderen. Immers de Europese Commissie heeft geen problemen gehad met de bestaande faciliteiten van het CFV en het WSW.

Slechts bij het eerste scenario lijkt een mogelijk probleem te ontstaan. De fiscalisering is daarvoor echter hoewel mogelijk een noodzakelijke maar nog geen voldoende voorwaarde. Immers volgens de voorstellen van de Minister mogen de corporaties alleen via dochtervennootschappen commerciële activiteiten verrichten. Binnen de toegelaten instelling blijven in hoofdzaak de niet commerciële activiteiten. De mogelijk concurrentievervalsende activiteiten worden apart gezet³⁶. Bovendien borgt het WSW geen leningen opgenomen door dochterinstellingen. Een dergelijke bemoeienis met deze instellingen is er evenmin door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Pas als toegelaten instellingen zelf commerciële activiteiten mogen ontplooiën lijkt de problematiek van staatssteunproblematiek actueel te worden³⁷. De aan woningcorporaties geboden faciliteiten van het WSW en het CFV, instellingen met overheidsbetrokkenheid, staan dan op de tocht.

³⁴ Een maximale onderbrenging van kernactiviteiten in de dochterondernemingen vermindert de financiële transparantie: het toezicht door het CFV respectievelijk de Inspectie van VROM wordt moeilijker. Met het op arm's length uitvoeren van activiteiten wordt de betrokkenheid en invloed van huurderorganisaties en anderen bij de toegelaten instelling uiteraard ook minder.

³⁵ Het WIF is een toegelaten instelling in de zin van artikel 70, eerste lid Woningwet en heeft geen winstoogmerk. Het heeft tot doel aankoop van woningen van corporaties en de latere verkoop aan natuurlijke personen. De middelen om de woningen aan te kopen worden aan het WIF ter beschikking gesteld door andere corporaties die over voldoende liquide middelen beschikken en niet of in mindere mate betrokken zijn bij stedelijke herstructurering. Bij integrale Vpb-heffing worden de eventuele winsten belast. Omdat de financieel mogelijke vergoeding aan de financierende corporaties vermindert zal de aantrekkelijkheid van deelneming aan het fonds verminderen. De impuls voor de herstructurering kan daarmee minder worden.

³⁶ Hooguit kan er discussie zijn over het deelsegment van de wat hogere huren.

³⁷ Afhankelijk van de mate van commercialiteit is dan de argumentatie gehanteerd rondom diensten van algemeen economisch belang relevant (zie hiertoe Brief van 20 september 2003 aan de Tweede Kamer van de Minister van Economische Zaken, "reactie Nederland op groenboek diensten van algemeen belang") evenals het zogenoemde Altmarkarrest.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

Het invoeren van integrale Vpbheffing kan in de ogen van de internationale ratingbureaus het risicoprofiel van het WSW als garant voor corporatieleningen doen verslechteren. Ter vergelijking, de recente invoering van de Vpb-plicht bij de BNG leidde tot plaatsing van de BNG op de zogenoemde watch list van de bureaus, duidend op een eventuele verlaging van de rating. Een dergelijke plaatsing kan al tot een hogere verlangde rente leiden, dus los van een eventuele volgende verlaging van de rating. Van belang hierbij is de onzekerheid die er voor ratingbureaus en geldgevers ontstaat of de fiscalisering een voorbode is van verdere maatregelen. Zo is men beducht voor het andere maatregelen voor het afkomen van corporatievermogens, beëindiging dan wel vermindering van de overheidszorg (monitoren, saneren en projectsteun van CFV) en of het verdwijnen van de overheidsachtervang voor het WSW.

4.5. Vpb als instrument voor vermogensoverdracht?

In recente discussies met name tussen corporaties is naar voren gebracht dat het mogelijk zou zijn bij integrale Vpbheffing rijkere corporaties te belasten ten gunste van de armere. Meestal wordt daarbij bedoeld op de relatieve vermogensposities, soms echter op de exploitatieresultaten. De redenering gaat echter mank.

- De vraag is of rijkere corporaties via een Vpb-heffing relatief veel belasting afdragen: de Vpb is immers een winst- en geen vermogensheffing. Invoering van de Vpb is daarbij een structurele maatregel, welke jaarlijkse heffing op de fiscaal belastbare winst tot gevolg kan hebben. Belastingafdrachten ten laste van rijkere corporaties bij integrale Vpb heffing zou inhouden dat die corporaties per saldo winstgevende kernactiviteiten hebben. Dat is niet altijd het geval. Bovendien blijft die afdracht bij een groot aantal onder hen mogelijk voornamelijk beperkt of zelfs achterwege door de gevolgen van de fiscale balanswaardering. De gegroeide stille reserves vóór de invoering van de Vpb worden immers niet belast, terwijl dank zij de herwaardering de jaarlijkse afschrijving op de huurwoningen voornamelijk groot kan zijn. Vooral de rijke corporaties met een omvangrijk in huurwoningen belegd vermogen kunnen buiten schot blijven. Ook de correctie wat betreft de schuldsituatie (balans) en rentelasten (verlies en winstrekening) verschilt per corporatie, zodat algemene eenduidige uitspraken over de gevolgen van afoming voor de verhoudingen tussen corporaties niet mogelijk zijn.
- De vraag is verder of een herverdeling ten gunste van zwakkere corporaties wel teweeg wordt gebracht: verliezen van zwakkere corporaties opgetreden in de periode voorafgaand aan de fiscale herwaardering zijn voor de belastingheffing niet relevant. De introductie van de Vpb leidt op zich dus niet tot een belastingteruggave. Teruggave is daarbij slechts mogelijk voorzover daarvoor eerder sprake was van belaste fiscale winst.

Als een negatieve belastingheffing beoogd zou worden om middelen te heralloceren ten gunste van de zwakkere corporaties is een speciaal regiem nodig. Los van de technische problemen die een dergelijk regiem veroorzaakt is er het probleem dat dan sprake is van een nieuwe vorm van staatssteun (artikel 87, lid 1 EG).

Introductie van Vpb-heffing bij toegelaten instellingen heeft overigens een contrair effect als alsnog besloten wordt tot overdracht van middelen via het CFV. De kans is groot dat of de rijkere betalende corporatie zijn fiscale

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

lasten ziet verminderen of de armere ontvangende corporatie juist toenemen. Dit laatste omdat die corporatie middelen ontvangt.

4.6 Risico's

De integrale invoering van de Vpb is door voorstanders ondermeer beargumenteerd met een vermindering van de administratieve lastendruk. Onderstaand wordt aan dit aspect eerst aandacht besteed. Vervolgens komen diverse risico's voor het activiteitenpakket van corporaties aan bod.

Administratieve lastendruk

Als geopteerd wordt voor behandeling van toegelaten instellingen conform het vennootschappelijk model dan kan administratieve vereenvoudiging het gevolg zijn. Maar er is een risico dat intensieve discussies plaatsvinden over de juistheid en omvang van verlieslatende activiteiten. Daarbij zullen ook de onderlinge betalingen kritisch worden getoetst. Immers het fenomeen van de "maatschappelijk ondernemer" is bij de fiscus onbekend. Bij een kritische opstelling van de belastinginspecteur zijn de voordelen van verlichting van de administratieve lasten beperkt. Slechts een eenduidig regiem van de belastingdienst kan dit voorkomen.

Dan nog is er de verzwarende van administratieve lasten als naast de fiscale verslaggeving de commerciële verslaggeving in stand blijft. Instellingen als CFV en WSW zullen de periodieke rapportages nog steeds volgens de commerciële grondslagen verlangen. Met name zolang ook de fiscus niet overgaat tot waardering volgens IRFS regels zal daarin geen verandering komen.

Prestaties en activiteitenpakket

In het voorgaande is aangegeven dat integrale invoering van de vennootschapsbelasting gepaard kan gaan met een extra jaarlijkse afdracht van middelen aan de fiscus en daarmee negatieve effecten voor de liquiditeits- en vermogenspositie. Mogelijk wordt dit effect voor de meeste corporaties in de beginjaren sterk gemitigeerd door de balansherwaardering die ter gelegenheid van de invoering van Vpb-heffing moet plaats vinden.

Structureel is de corporatiesector wel slechter af. Dit wordt behalve door een winstgevende exploitatie vooral veroorzaakt door de fiscale reserveringsregels zoals hiervoor aangegeven.

De reacties van corporaties op de belastingheffing is verschillend. Voorshands heeft een corporatie als er fiscaal middelen moeten worden afgedragen de keus tussen (1) het eigen vermogen niet verder laten aangroeien, (2) op het eigen vermogen interen en (3) zijn exploitatie aan passen. De eerste optie is vooral relevant voor sommige rijkere en tegelijkertijd winstgevende corporaties, de keus tussen optie 2 en 3 is vooral relevant voor minder rijke corporaties met relatief veel negatief renderende activiteiten, maar per saldo fiscaal gezien wel winstgevend. De armere corporaties die moeten afdragen zijn vooral aangewezen op optie 3.

Intering zou voorsnog met name voor een aantal corporaties betekenen het verkopen van financiële activa. Voor armere corporaties is ingrijpen in de bedrijfsvoering waarschijnlijk niet te vermijden.

Er van uit gaande dat het noodzakelijk is dat individuele instellingen in financieel opzicht gezond blijven zal er minder aandacht zijn voor niet rendabele activiteiten. Sociale en of maatschappelijke overwegingen zullen aan belang kunnen inboeten.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

Dit impliceert het risico van minder budgettaire ruimte voor:

- bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van andere gebouwen dan woongelegenheden in het kader van leefbaarheid;
- instandhouding en verbetering van de omgeving van haar woongelegenheden in het kader van leefbaarheid
NB. Beide soorten activiteiten zijn met name relevant voor de herstructurering van achtergebleven stedelijke gebieden. Vooral bij herstructureringsprojecten is nogal eens sprake van bestemmingswijzigingen en reallocatie van bezit. In deze gevallen kan derhalve vaak niet een beroep worden gedaan op de herinvesteringsreserve.
- bouw, aankoop, verhuur, onderhoud en dergelijke van gebouwen in het kader van wonen en zorg;
- het leveren van een bijdrage aan de totstandkoming van woon-zorg arrangementen;
- het verlenen van diensten aan haar huurders en aan mensen die willen gaan huren;
- huursubsidies verstrekt door corporaties;

Bovendien is er het risico van:

- een opwaartse druk op de huren;
- minder aandacht voor sociale overwegingen bij woningtoewijzing;
- vermindering van de verkoop van huurwoningen met het oog op financiering van andere investeringen dan in huurwoningen: ergo, mogelijk minder middelen die worden aangewend voor de stedelijke herstructurering, woonzorgcomplexen en leefbaarheid en dergelijke;
- een verminderde neiging te investeren in projecten met een onrendabele top vanwege de vermindering van de interne financieringsmogelijkheden;
- grotere aandacht voor rendement bij woningverkoop en vormen van MGE en mogelijk vermindering van het aanbod aan MGE faciliteiten en andere mengvormen van huur en koop;
- oriëntatie op fiscale resultaten respectievelijk korte termijn financiële resultaten ten nadele van langere termijn doeleinden en incidenteel een bedrijfseconomisch inefficiënt beheer ter voorkoming van belastingafdracht.

Het is onbekend in welke mate de aangeven risico's zich zullen voordoen. Te verwachten valt dat in de eerste jaren van een integrale Vpbheffing de afdrachten aan de fiscus nog zeer beperkt zullen blijven door de balansherwaardering (zie hierna). Als in de toekomst de woningmarkt aantrekt waardoor de marktwaarde van de huurwoningen gaat stijgen zal meer afgedragen moeten worden aan de fiscus. Met name bij de minder sterke corporaties die fiscaal gezien winst maken, maar die de opbrengsten van verkopen van huurwoningen niet gebruiken voor nieuwe investeren in huurwoningen kunnen de hiervoor beschreven risico's manifest worden.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

5. De omvang van de VPB-opbrengst

Er is veel belangstelling voor de hoogte van de mogelijke Vpb-opbrengst op jaarbasis ten gunste van de Rijksbegroting.

Veel is hier echter onzeker. Tentatief kan het volgende worden gesteld ten aanzien van de orde van grootte van dit macrocijfer in de eerste jaren van Vpbheffing.

Voor het ramen van de fiscale winst is het nodig te starten met de commerciële winst.

Als startgegevens kiezen wij de realisatiecijfers voor de corporatiesector uit 2003 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (zie tabellen 1.10 verlies en winst en 1.16 balans uit het Toezichtsverslag sociale huursector).

De verlies en winstcijfers zijn hierboven in paragraaf 4.3 al aan de orde gekomen. Rond 95 % van de corporaties hanteert momenteel als waarderingsgrondslag de historische- kostprijsmethode, onder toepassing van de minimum waarderingsregel, zij het dat in toenemende corporaties overgaan naar de actuele waarde als waarderingsgrondslag.

Volgens WSW gegevens over 2002 bedroeg de bedrijfswaarde bij WSW deelnemers circa 38% meer dan de waardering op basis van de historische kostprijs. Gesteld dat in de fiscale beginbalans de waarde in het economische verkeer gelijk zou zijn aan de bedrijfswaarde³⁸ in de zin van de waarde van materiële activa in exploitatie zoals aangegeven in tabel 1.13 van het Toezichtsverslag ad 69.179 miljoen maar dan opwaarts gecorrigeerd met 38%. Dit leidt tot een hoger bedrag aan afschrijvingen.

Voor een benadering van de openingsbalans en verdere correctie van het jaarresultaat moet daarnaast de reële waarde van de schulden en de jaarlijkse rentelasten worden vastgesteld. Bovendien moet het in de commerciële verlies en winstrekening opgenomen bedrag van de onrendabele top ad 864 miljoen ook uit het jaarresultaat worden verwijderd.

Onder invloed van herwaardering op de beginbalans en ook een verkorting van de afschrijvingsperiode van 50 naar 30 jaar³⁹ zou de jaarlijkse afschrijving op materiele vaste activa in exploitatie in de orde van grootte van € 0,5 a 1,0 miljard hoger kunnen uitvallen. Bovendien zijn er marginaal hogere rentelasten die in aftrek kunnen worden gebracht⁴⁰. Daarmee gaat het om een vermindering van het jaarresultaat met 0,6 tot 1,1 miljard.

Tabel 1 van paragraaf 4.3 hiervoor had als resultaat € 0,8 miljard. Het fiscaal belastbare resultaat zou dan in de nieuwe systematiek als gevolg van vooral de genoemde hogere afschrijvingen tussen rond € + 0,2 en -0,3 miljard kunnen belopen. Bedacht zij dat de cijfers van het CFV cijfers voor de corporatiesector als geheel betreffen. Hierin zitten salderingen: corporaties met positieve en corporaties met negatieve jaarresultaten. In de startsituatie krijgen de corporaties met verliezen geen negatieve Vpb-heffing, alleen de winsten worden belast. Per instelling kunnen verliezen fiscaal gezien immers alleen worden verrekend met eerdere winsten. Dit betekent dat de omvang van het belastbare jaarresultaten voor de sector vermoedelijk iets hoger uitvalt. Het fiscaal belastbaar resultaat zou dan tentatief € 200 tot 300 miljoen kunnen bedragen met een Vpb-opbrengst van € 62 tot 94 miljoen.

Gelet op de onzekerheidsmarges duidt dit op een *te verwaarlozen bedrag aan Vpb-opbrengsten in de beginjaren*.

³⁸ De kans is reëel dat de fiscus niet zal willen varen op de WOZ als grondslag voor de bedrijfswaarde, omdat de WOZ- waarde doorgaans lager ligt dan de marktwaarde en er geen eenduidige toepassing is over de verschillende gemeenten.

³⁹ Een dergelijke termijn is gebruikelijk bij commerciële verhuurders.

⁴⁰ Rekening moet worden gehouden met hogere rentelasten die de belastbare winst verminderen. Een vermindering van de rating van AAA naar AA kan momenteel een verhoging van de rente impliceren van rond 10 basispunten. Bij een jaarlijkse mutatie in de WSW borging van zeg € 6 miljard en jaarlijkse renteaanpassing van stel € 4 miljard zou dit grofweg betekenen een toeneming van de rentelasten die in mindering komen op de fiscale winst van aanvankelijk € 10 miljoen, jaarlijks oplopend met dat bedrag, om te stabiliseren op een met € 110 miljoen hoger rentelastenniveau.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

De onzekerheidsmarges bij dit soort ramingen zijn overigens groot: de uitkomst van waarderingsregels zijn ongewis terwijl er in weinig bekend is over de gedragsrelaties van woningcorporaties:

- Er moet rekening worden gehouden met de reactie van corporaties op het nieuwe Vpb-regime en de in ontwikkeling zijnde BBSH benadering. In paragraaf 2 is aangegeven dat toegelaten instellingen hun keuzevrijheid ten aanzien van het onderbrengen van hun activiteiten in de toegelaten instelling dan wel in dochtervennootschappen zullen benutten om fiscaal gezien gunstige resultaten (ofwel relatief lage belastingafdrachten) te realiseren. Dit kan binnen de fiscale grenzen tot strategisch gedrag leiden zowel met betrekking tot het onderbrengen van bestaande activiteiten bij de toegelaten instelling of dochtervennootschappen als met betrekking tot het starten van nieuwe activiteiten bij deze entiteiten. Fiscaal strategisch gedrag kan beperkt blijven als men bij de start discussies met de fiscus over de beginbalans wil het voorkomen. Bestuurlijk kan men er de voorkeur aangeven de keuze van onderbrenging bij toegelaten instelling of dochtervennootschap aan de orde te laten komen bij nieuwe activiteiten.
- Onzeker is de afschrijvingssystematiek die corporaties zullen hanteren. Corporaties kennen een eigen afschrijvingssystematiek. Zo berekenen zij thans hun afschrijvingen op het woningbezit op annuïtaire basis, waarbij de afschrijvingen stijgen met het gehanteerde rentepercentage. Voor woningen wordt gewoonlijk een afschrijvingstermijn van 50 jaar gehanteerd zonder restwaarde⁴¹. De invoering van een fiscale waardering betekent waarschijnlijk vaak de overgang naar een ander afschrijvingssysteem. Naarmate de gekozen afschrijvingstermijn korter wordt⁴² zal de jaarlijkse afschrijving toenemen en de fiscale jaarwinst afnemen en daarmee ook de jaarlijkse Vpb-afdracht⁴³. Veel is ook afhankelijk van de opstelling van de fiscus in concrete situaties. Immers de feitelijke waarde in het economisch verkeer is evenals zijn interpretatie van goedkoopmansgebruik bepalend voor de visie van de betrokken inspecteur.
- Er zijn andere overwegingen naast fiscale overwegingen die een rol spelen bij keuzes door woningcorporaties inzake aard en aantal van de dochtervennootschappen en de allocatie van middelen en taken over de verschillende entiteiten. Zo worden bijvoorbeeld door verschillende activiteiten in gescheiden vennootschappen onder te brengen de aansprakelijkheids- en financiële risico's voor de andere onderdelen van de onderneming beperkt. Anderzijds kan versnippering van de activiteiten ten koste gaan van de span of control, schaalvoordelen en transparantie. De optimale inbedding van activiteiten per corporatie kan dus uiteenlopen en daarmee de omvang en locatie van de belastbare winst.
- Onzeker is in welke mate corporaties de verkoop van huurwoningen zullen voortzetten. Als de netto-opbrengsten op basis van de faciliteit van de herinvesteringsreserve alleen weer voor investeringen in huurwoningen mogen worden bestemd en anders er volledige afrekening plaats vindt dan zal de

⁴¹ Volgens richtlijn 645 van de raad voor de jaarverslaggeving heeft een corporatie ingaande 2004 keuzevrijheid gekregen te waarderen tegen bedrijfswaarde (fair value) of historische kosten. Er is een voorkeur voor waardering tegen bedrijfswaarde. De keuze geldt wel voor het gehele bezit van de corporatie. Bij woningen bestemd voor de verkoop is voorgeschreven een waardering tegen actuele waarde (veelal de marktprijs en bij een concreet verkoopprogramma de verwachte opbrengstwaarde).

⁴² Bijvoorbeeld 33, 30 of zelfs 20 jaar.

⁴³ De problematiek van wel of niet fiscaal mogen afschrijven op vastgoed is momenteel een groot punt van discussie. Zie bijvoorbeeld "wel of niet fiscaal afschrijven op vastgoed, verslag van het Kluwer Fiscaal Plein" van 4 oktober, Weekblad Fiscaal recht 6600, 18 november 2004. Met name gaat het om de vraag of de waardestijging van onroerende zaken het fiscaal verdedigbaar maakt de afschrijvingslast niet langer toe te staan. Daarnaast constateert het verslag dat de fiscus soms zelfs uitgaat van een waarde stijging van de grond van 3% per jaar. Beide aspecten leiden tot hogere Vpbafdrachten.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

neiging tot verkopen verminderen. Deze zelfde onzekerheid geldt voor koopwoningen, waarvoor geen afschrijvingen of reserveringen mogelijk zijn.

- De toekomstige winstgevendheid van corporaties is ongewis. Naast de gebruikelijke onzekerheid ten aanzien van toekomstige ontwikkeling van bouwkosten en de rente komt nu vooral de veranderende concurrentieverhoudingen met commerciële verhuurders en andere marktpartijen. Een toenemende concurrentie kan druk zetten op de marges maar ook leiden tot kostenbeperkende maatregelen.

Integrale Vennootschapsbelastingplicht voor corporaties

Bijlage. Literaturopgave

- Aedes Magazine: dossier vastgoedwaardering bij woningcorporaties 2003.
- Aedes diverse nieuwsberichten.
- Amendement Giskes, Wetsvoorstel belastingplan 2004, Tweede Kamer, vergaderjaar 2003-2004, 29210.
- Antwoord van de staatssecretaris van VROM, E.Heerma op kamervragen Eerste kamer, Handelingen I 1992-1993, nr. 17, blz 33,V-N 1993, blz 52.
- Belastingwet 2004 van 18 december 2003, Stb. 2003,526.
- T.M. Berkhout en J.M.van der Heijden, (Her)kwalificatie en waardering van bouwprojecten in Weekblad Fiscaal recht 6558,24 december 2003.
- T.M. Berkhout, Nyenrode, syllabusbijlagen 2004-2005.
- Belastingwet 2004 van 18 december 2003, Stb. 2003, 526.
- Besluit beheer sociale huursector, besluit van 9 oktober 1992 zoals dit luidt per 1 juli 2002.
- Besluit van 20 augustus 1971, Stb. 599,laatstelijk gewijzigd bij Besluit van 25 november 1993,Stb.656.
- Besluit van 22 februari 2001, nr CPP2000/2385M van de Directeur-generaal Belastingdienst
- Brief van 8 juli aan de Tweede Kamer van de staatssecretaris van VROM, Tweede Kamer,vergaderjaar 1999-2000, 24036 Nr. 147.
- Brief van de minister van VROM van 13 juli 2004, TK 2003-2004,29200 XI, nr 129.
- Brief van de minister van VROM van 18 oktober 2004, TK 2004-2005,29800 XI, nr 5.
- [Brief van de minister van VROM aan de Tweede Kamer](#) van 26 januari 2005.
- Brief van de Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer van 20 september 2003, "Reactie Nederland op groenboek diensten van algemeen belang".
- Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, "Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003", december 2004.
- Y.E. Gassler, "Fiscale ontwikkelingen inzake stedelijke herstructurering", in Weekblad Fiscaal Recht 6595 14 oktober 2004.
- E. J. W. Heithuis en R. P. van den Dool "Compendium Vennootschapsbelasting", vijfde herziene druk, Kluwer 2004.
- Hoge Raad 17 augustus 1998, nr. 32997, BNB 1998/385.
- H. de Kat, "Samenwerking gemeenten en corporaties bij herstructurering", in B & G mei/juni 2004.
- P. Klop en F van Attekum, "Vennootschapsbelasting voor corporaties. Een ondoordacht en zinloos plan", B & G, augustus 2002.
- P. Klop en F van Attekum, "Rijk neemt corporaties in de fiscale houdgreep", in B & G oktober 2003.
- J. van der Neut en A. J. G. Pieterse, "Woningcorporaties en vennootschapsplicht", in *Vastgoedfiscaal* juni 2002.
- L.G.M Stevens, "Inkomstenbelasting 2001",Kluwer 2001, pagina 150 en volgende.
- M.I.Siebelink, Enkele aspecten van de vennootschapsplicht van stichtingen en verenigingen" in Stichting en Vereniging 1999 pag. 162 tot en met 170.
- J.L. van de Streek, "Beperking van de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor woningcorporaties", in MBB oktober 2004.
- M.A. van Dijk, "Belastingheffing bij woningcorporaties", Masterproof ASRE augustus 2004.
- MG circulaire 1999-23 van 3 november 1999.
- MG circulaire 2001-26 van 5 november 2001.
- Persbericht "de Vernieuwde Stad" van 27 september 2004.
- Speech minister Dekker "Lef in maatschappelijk ondernemen", congres van Aedes op 11 november 2004
- T.K 2004-2005, Handelingen van 30 november en 1 december 2004
- "Wel of niet fiscaal afschrijven op vastgoed, verslag van het Kluwer Fiscaal Plein" van 4 oktober, Weekblad Fiscaal recht 6600, 18 november 2004
- Werkgroep marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit, "corporaties tussen vangnet en vrijhandel", 22 december 1999.
- Wet van 29 augustus 1991,Stb.439,laatstelijk gewijzigd bij wet van 4 december 1997, Stb.580
- Wet Vpb van 8 oktober 1969,Stb.445, laatstelijk gewijzigd bij Wet van 8 december 1997, Stb.737
- B. van Zadelhoff, Vrijstelling vennootschapsbelasting niet concurrentieverstorend. Aedes Magazine 13-14/2003