



Datum

6 september 2024

Kenmerk

BBPZ/MvR/RvL/24-061

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie van FIN

Onderwerp

Commissiedebat Belastingen in maatschappelijk perspectief

Geachte Kamerleden,

In aanloop naar het commissiedebat Belastingen in maatschappelijk perspectief d.d. 11 september 2024 vraagt Aedes, vereniging van woningcorporaties, uw aandacht voor de ongerijmdheden in het fiscale regime voor woningcorporaties. Om te beginnen is het goed dat het geagendeerde rapport belastingen beziet in relatie tot maatschappelijke opgaven. Echter, ondanks een hoofdstuk over de woningmarkt worden corporaties – die samen eigenaar zijn van zo'n 32% van alle woningen van Nederland - in het rapport niet eens besproken. En dat is in onze ogen onterecht, want de wooncrisis vraagt enorme volkshuisvestelijke investeringen van woningcorporaties die gebukt gaan onder een hoge belastingdruk. Sterker nog, de non-profit woningcorporaties worden ondanks hun maatschappelijke doelstellingen aangeslagen alsof zij winstmachines zijn.

De huidige fiscale behandeling van woningcorporaties is ten principale onjuist. Elke euro aan huur zou moeten kunnen worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Woningcorporaties betalen op dit moment vennootschapsbelasting (inclusief renteaftrekbeperking in verband met de ATAD-richtlijn), btw, overdrachtsbelasting en lokale lasten. En doordat corporaties meer gaan investeren, loopt hun lastendruk de komende jaren zelfs fors op door de huidige fiscale behandeling van de sector. Dat is niet logisch gegeven de maatschappelijke doelstelling en het feit dat corporaties eigenlijk geen winst maken. Aedes verzoekt u om in het commissiedebat te pleiten voor het beëindigen van het ongelijke fiscale speelveld waarop woningcorporaties nu moeten bouwen.

Ongelijmdheden in het fiscale regime voor woningcorporaties

In 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Toch worden corporaties nog steeds geconfronteerd met een te hoge en oplopende belastingdruk. Sinds 2008 zijn woningcorporaties integraal onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Wij vinden het bijzonder onlogisch dat corporaties met een sociaal, maatschappelijk doel, worden behandeld als winst-beogende ondernemingen, terwijl zij op basis van de Woningwet maatschappelijke organisaties zijn zonder winstoogmerk. Corporaties keren geen winst uit. Elke euro wordt uitgegeven aan de volkshuisvesting. Om invulling te geven aan de maatschappelijke opgave moeten jaarlijks zelfs miljarden worden geleend voor - veelal onrendabele - investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Door het verduurzamen van sociale woningen wordt de energierekening van huurders flink verlaagd. Hiermee leveren woningcorporaties een bijdrage aan de klimaatdoelen van het kabinet. Maar zelfs deze uitgaven mogen niet in mindering worden gebracht op de fiscale winst, terwijl deze uitgaven geen extra inkomsten opleveren.

Verder zijn de meeste leveringen en diensten waar corporaties gebruik van maken belast met 21% btw. Dit hoge tarief verhoogt de toch al zeer hoge kosten voor de bouw, onderhoud en renovatie. Dat is zonde want, voor hetzelfde geld kunnen aanzienlijk minder volkshuisvestelijke prestaties worden geleverd. Daarbij laten de Europese regels bij uitstek ruimte om hier verandering in te brengen.

Vpb-belastindruk loopt op tot 1,5 miljard

De vennootschapsbelasting voor woningcorporaties loopt jaarlijks op tot ca. EUR 1,5 miljard, waarvan ca. EUR 450 miljoen door de renteaftrekbeperking uit ATAD (Aedes: Ontwikkeling Vpb/ATAD woningcorporaties Rapportage vervolgonderzoek oktober 2023).

Woningcorporaties zijn stichtingen, daarom zijn er geen andere financieringsbronnen beschikbaar dan de huurinkomsten of het aantrekken van leningen. Voor de aanschaf, bouw en bezit van sociale huurwoningen moeten corporaties veel lenen, wat veel rentelasten met zich meebrengt. Door de ATAD zijn deze rentelasten vrijwel niet aftrekbaar. Dat corporaties hard worden geraakt door een maatregel die is bedoeld om internationaal belastingontwijking tegen te gaan is nooit de bedoeling geweest.

De in het hoofdlijnenakkoord aangekondigde maatregel om de renteaftrekbeperking van 20% naar 25% te brengen, biedt enige welkome lastenverlichting, maar blijft het probleem in de kern bestaan. Corporaties worden door de ATAD eigenlijk beboet voor het doen van maatschappelijke investeringen.

Huurders en outsiders kind van de rekening

In 2023 betaalden corporaties gemiddeld ruim € 450 Vpb per sociale huurwoning, waarvan bijna EUR 130 euro wordt verklaard door ATAD. De Vpb-last is bijna een hele maand aan huur. De hoge belastingdruk op woningcorporaties wordt opgebracht door de huurders, door huishoudens met de laagste inkomens.

Het bouwen van sociale huurwoningen heeft een onrendabele top en dus gaat de hoge belastingdruk ten koste van volkshuisvestelijke prestaties zoals de mogelijkheden om nieuwbouw in de sociale huursector te realiseren. Dit raakt dus ook direct de 'outsiders', de mensen die helemaal niet aan een betaalbare woning kunnen komen.

Zorg voor een passend fiscaal regime

Samengevat bestaan er dusdanige ongerijmdheden in het fiscale regime voor woningcorporaties, dat corporaties bij voorbaat al op achterstand staan. Er moet een passend fiscaal regime voor woningcorporaties worden gevonden voor de lange termijn zodat woningcorporaties maximaal kunnen bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis.

Elke euro die weglekt aan belasting, is er één die geen bijdrage kan leveren aan deze oplossing. Daarom roepen wij de Kamer op om een einde te maken aan de nadelige fiscale benadeling van woningcorporaties.

Het zou een goed begin zijn als de staatssecretaris Fiscaliteit en Belasting en de minister van VRO, de Kamer voorafgaand aan het eerste wetgevingsoverleg, op 21 oktober a.s., over het Pakket Belastingplan 2025, een brief zouden sturen met een inventarisatie en verkenning van opties om de ongerijmdheden in het fiscale regime voor woningcorporaties te verminderen en uiteindelijk weg te nemen. Aedes verzoekt u om in het commissiedebat van 11 september een dergelijke brief aan de staatssecretaris te vragen.

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

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter