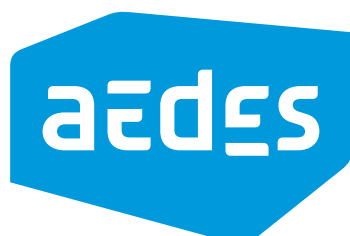




RAPPORTAGE VERVOLGONDERZOEK BELASTINGDRUK WONINGCORPORATIES

November 2025

vereniging van
woningcorporaties



INHOUDSOPGAVE

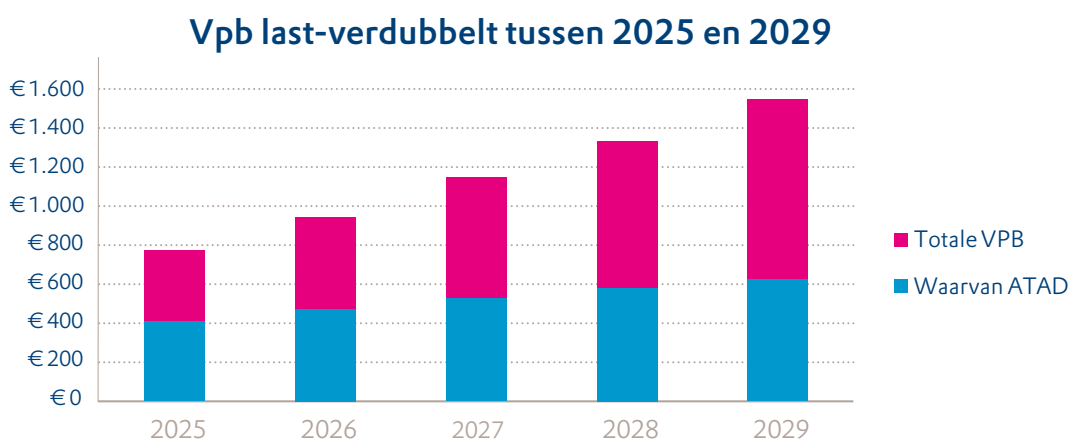
<u>Samenvatting</u>	3
<u>1 Appreciatie</u>	4
<u>2 Aanleiding en verantwoording onderzoek</u>	5
2.1 ATAD	5
<u>3 Uitkomsten onderzoek</u>	7
3.1 Vennootschapsbelasting	7
3.2 Afnemende resultaten	7
3.3 Verliezen	11
3.4 Impact per woning	11
<u>4 ATAD en woningcorporaties</u>	15
4.1 Positie woningcorporaties	15
4.2 Mogelijkheden voor uitzonderingen	15
4.4 Aanpassing earningstripping – wat is het effect van verschillende maatregelen?	17
4.5 Fluctuerende rentestanden en uitvoering NPA	17

SAMENVATTING

Aedes heeft voor de vierde maal onderzocht hoeveel vennootschapsbelasting (Vpb) woningcorporaties betalen. Eerder werd onderzoek gedaan in 2019, 2021 en 2023, telkens aan de hand van hetzelfde rekenmodel. Het onderzoek werd dit jaar door 133 corporaties ingevuld die samen 66% van de woningen van de hele sector bezitten. De uitvraag is gedaan via de Aedes Forecast.

VPB-LAST STIJGT NAAR 1,5 MILJARD IN 2029

De afgelopen jaren droegen woningcorporaties ongeveer € 700 miljoen per jaar af aan Vpb. Het onderzoek laat zien dat de Vpb-last de komende jaren fors gaat stijgen. De eerste jaren valt de Vpb-last iets lager uit dan eerder verwacht, als gevolg van de huurverlaging van 2023 en de hogere kosten aan onderhoud. Daarna loopt de Vpb echter snel op van zo'n € 800 miljoen in 2025 naar 1,5 miljard in 2029.



Figuur 1: Oplopende Vpb- en ATAD-last in de periode 2025-2029 in miljoenen euro's

AANDEEL ATAD STIJGT NAAR BOVEN 50%

Deze snelle oploop is voor een belangrijk deel het gevolg van de sterke groei van de investeringen van corporaties. Die is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). De groei wordt vooral veroorzaakt door ATAD. Deze maatregel raakt corporaties extra hard omdat zij zijn aangewezen op financiering met vreemd vermogen. Extra investeringen betekent meer financiering en een hogere rentelast. Maar door ATAD is elke euro aan extra rente niet langer aftrekbaar. Het effect van ATAD is zodoende sterk gestegen ten opzichte van de eerdere onderzoeken. Het aandeel van ATAD binnen de Vpb was eerder zo'n 30%. Dat is toegenomen tot 50%. Corporaties betalen in 2025 per sociale huurwoning gemiddeld € 328 aan Vpb. Zo'n € 175 euro hiervan wordt veroorzaakt door ATAD.

FISCALE BOETE OP AFGESPROKEN INVESTERINGEN

Om de Nationale Prestatieafspraken volledig uit te voeren, moet het leningvolume van de sector groeien met ongeveer € 60 miljard. Bij een gemiddelde rente neemt de Vpb-last dan structureel toe met € 460 miljoen. In de praktijk worden corporaties dus fiscaal stevig beboet voor de volkshuisvestelijke investeringen, die ze met het Rijk afspraken.

Het onderzoek laat nogmaals de hoge vennootschapsbelastingdruk voor corporaties zien. Die wordt verzaamd door een renteaftrekbepaalkingsmaatregel die voortvloeit uit onnodig strenge implementatie van de Europese ATAD-richtlijn. Onlogische belastingen voor corporaties, die ervoor zorgen dat dit geld niet kan worden gebruikt voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen. Dat kan Nederland zich bij de huidige woningnood niet veroorloven.

1 APPRECIATIE

- De Nationale Prestatieafspraken (NPA) vragen van corporaties dat zij zich financieel maximaal stretchen. Ze moeten ongeveer € 60 miljard aan extra financiering aantrekken. Corporaties hebben maar net voldoende middelen om de NPA te kunnen realiseren, die afspraken lopen tot en met 2034. Terwijl daarna nog een grote volkshuisvestelijke opgave resteert.
 - Elke euro die woningcorporaties afdragen aan Vpb, kunnen ze niet investeren in volkshuisvesting. Door de Vpb-plicht kunnen corporaties een halve maand huur niet investeren. Dat loopt op tot meer dan een maand huur in 2029. De Vpb-last is dan € 654.
 - De Vpb drukt dermate zwaar op corporaties dat er geen sprake is van een duurzaam prestatie-model. Op langere termijn kunnen corporaties daardoor onvoldoende volkshuisvestelijke prestaties leveren. Individuele corporaties kunnen al op korte termijn in de knel komen.
 - Daarom is in de NPA afgesproken om maatregelen uit te werken die het duurzaam prestatie-model in de toekomst waarborgen. Dat zullen met name fiscale maatregelen moeten zijn. Een logische stap is het afschaffen van de Vpb plicht voor woningcorporaties, waarvoor inmiddels ook een aantal politieke partijen zich uitgesproken hebben.
-
- Door externe factoren loopt de Vpb-last iets minder snel op dan eerder berekend. Dit is echter van korte duur. In 12 jaar tijd wordt de Vpb voor corporaties bijna 8 keer zo hoog.
 - De ATAD-last binnen de Vpb blijft sterk toenemen. In 2025 bedraagt deze € 414 miljoen, het loopt verder op tot € 628 miljoen in 2029. Dit is zelfs een snellere toename dan eerder ingeschat.
 - Oorzaak daarvoor is dat corporaties fors investeren in de bestaande voorraad en nieuwbouw. Daardoor neemt de fiscale EBITDA af en de niet aftrekbare rente toe. De verlichting van ATAD compenseert dat niet. Meer dan 50% van de Vpb-last wordt veroorzaakt door ATAD.
 - Schommelingen in de ATAD-last zijn niet te voorkomen bij de huidige rentestanden en het door het kabinet gekozen beleid. De hoogte van de rente heeft een significante invloed op de ATAD-last. Deze onzekerheid werkt belemmerend bij het plannen van investeringen. Een verlichting van ATAD kan een vermindering van de Vpb voor woningcorporaties van bijna € 128 miljoen per jaar opleveren. Een aanscherping kost corporaties meer dan € 500 miljoen per jaar.
-
- Dit patroon laat duidelijk zien waarom ATAD een onlogische en ongerichte maatregel is, en dat geldt bij uitstek voor de implementatie van de regeling in Nederland. Woningcorporaties ondernemen niet buiten de landsgrenzen, maar worden keihard geraakt door de maatregel. Zo is ATAD in de praktijk een straf voor organisaties die laag renderende (maatschappelijke) doelstellingen nastreven. Zoals het verhuren van sociale huurwoningen.
 - Dat pleit ervoor woningcorporaties sowieso uit te zonderen van ATAD. Dit kan op 3 verschillende manieren: een stand-alone-vrijstelling, via de vrijstelling voor langlopende openbare infrastructurele projecten en met een vrijstelling specifiek voor woningcorporaties.

2 AANLEIDING EN VERANTWOORDING ONDERZOEK

STEDS MEER BELASTING

Sinds 2008 worden woningcorporaties integraal onderworpen aan de vennootschapsbelasting (Vpb). Sinds 2017 zien we de te betalen Vpb steeds verder oplopen. Het grootste deel van de grondslag is de opbrengst uit de sociale verhuur: uitvoering van de maatschappelijke taak. Niet in de laatste plaats omdat corporatie-specifieke aftrekbare kosten wettelijk steeds verder zijn beperkt. Woningcorporaties worden daarmee steeds meer belast voor een winst die ze feitelijk niet hebben behaald. Onrendabele investeringen die worden gedaan, zijn niet aftrekbaar van de winst. Hoewel dit niet alleen voor woningcorporaties geldt, is het doen van onrendabele investeringen een wezenskenmerk van corporaties.

Sinds 2019 zijn rentelasten sterk beperkt in hun aftrek. Rentelasten zijn in beginsel nog wel aftrekbaar, maar sinds de introductie van de ATAD-wetgeving wordt de aftrekbaarheid gekoppeld aan het rendement van de belastingplichtige en dus zijn deze lasten nog maar zeer beperkt aftrekbaar voor woningcorporaties.

2.1 ATAD

De Anti Tax Avoidance Directive is in het leven geroepen om, zoals de naam suggereert, internationale belastingontwijking tegen te gaan. Eigenlijk meer door een renteaftrekbeperkingsmaatregel in te stellen. Hierdoor mogen niet langer alle rentelasten in mindering worden gebracht op het resultaat. Nederland heeft bewust gekozen voor een 'robuuste implementatie' van ATAD - een nationale kop op Europese wetgeving die verder gaat dan vereist. Deze keuze treft woningcorporaties buitenproportioneel hard, terwijl zij niet tot de doelgroep behoren waartegen ATAD is gericht.

Hierdoor geldt dat sinds 1 januari 2019 belastingplichtigen rentelasten nog maar mogen aftrekken tot 30% van de EBITDA (fiscale winst vóór rentelasten, belastingen, afschrijvingen en afwaarderingen), met een drempel van €1 miljoen. Belastingplichtigen met minder dan €1 miljoen aan rentelasten, mogen alle rente volledig aftrekken. Sinds 2022 is de aftrekbaarheid nog verder verminderd tot maximaal 20% van de EBITDA. Vanaf 2025 is dit percentage weer opgehoogd naar 24,5% van de EBITDA. Gezien de financieringspositie van corporaties heeft de introductie van ATAD een enorme impact, hoewel zij niet tot de doelgroep behoren waarvoor deze fiscale maatregel in het leven is geroepen: woningcorporaties zijn immers alleen in Nederland werkzaam.

Woningcorporaties zijn op financiering met vreemd vermogen aangewezen, omdat zij geen eigen vermogen kunnen aantrekken als stichting. Voor de aanschaf, bouw en verhuur van sociale huurwoningen moeten zij dus veel lenen, wat veel rentelasten met zich meebrengt. En deze rentelasten zijn vervolgens deels niet aftrekbaar. Sterker nog: hoe meer er wordt gedaan aan betaalbaarheid en kwaliteitsverbetering van de woningen, des te minder rente er in aftrek kan worden gebracht. Door implementatie van ATAD betalen corporaties jaarlijks honderden miljoenen aan extra Vpb.

2.2 VPB-ONDERZOEK

De oplopende Vpb en daarbinnen de ATAD, heeft grote invloed op woningcorporaties. Voor de sector is het van belang om inzicht te verkrijgen en te delen over die fiscale last. Vpb en ATAD beperken immers de mogelijkheden van corporaties om volkshuisvestelijke prestaties te leveren en tasten het duurzaam prestatiemodel aan. De grote investeringsopgaven die zijn overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken, vragen van corporaties dat zij zich financieel maximaal stretchen. In de NPA is afgesproken om maatregelen uit te werken die het duurzaam prestatiemodel in de toekomst kunnen waarborgen; dat zullen met name fiscale maatregelen kunnen zijn. Juist daarom is inzicht in de fiscale lasten essentieel. Ook stelt de NPA dat de fiscale lastendruk gemonitord zal worden. Dit onderzoek levert daaraan een bijdrage. Aangezien de dPi en dVi alleen informatie over de commerciële kasstroom bevatten, is het onvoldoende nauwkeurig inzicht te verschaffen in fiscale cijfers. Om de Vpb-last in enig jaar te kunnen bepalen en de impact van ATAD in beeld te krijgen, is dit aanvullende onderzoek noodzakelijk. Deze publicatie bevat de uitkomsten van de vierde keer dat Aedes dit onderzoek heeft uitgevoerd.

ONDERZOEKEN 2019, 2021 EN 2023

Voor het eerste onderzoek in 2019, is een rekenmodel ontwikkeld. Dit model is destijds positief beoordeeld door een referentengroep fiscalisten uit de sector en gevalideerd door PwC. Zowel het onderzoek uit 2021, het onderzoek uit 2023 als deze editie maken gebruik van datzelfde model, met wijziging van de parameters zoals bijvoorbeeld het Vpb-tarief en percentage van de EBITDA dat aftrekbaar is.

Aan de leden van Aedes is in 2019 gevraagd een rekenmodel in te vullen. Uit dit onderzoek bleek dat de daadwerkelijke impact van de ATAD veel hoger was dan het kabinet presenteerde. In 2019 en 2021 was een belangrijk doel van het onderzoek om aan te tonen dat overheidsramingen stelselmatig een te lage Vpb-last lieten zien voor de corporaties. Er lijkt geen verschil van inzicht in het publieke debat te bestaan over de uitkomsten van deze onderzoeken en de onderliggende methodiek. Het onderzoek 2023 is vooral gericht geweest op de sterk oplopende Vpb. Voor het eerst zagen we een Vpb-last van meer dan €1 miljard, die zelfs in enkele jaren zou oplopen naar €1,5 miljard. Dit werd voor een groot deel veroorzaakt door de verder verminderde aftrekbaarheid van rente.

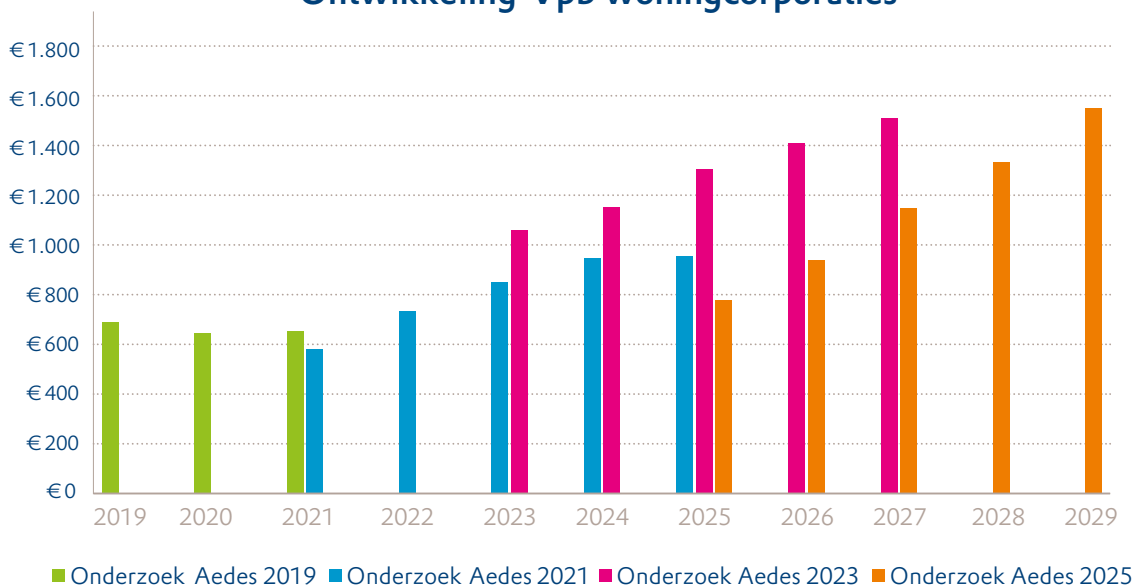
VPB-ONDERZOEK 2025

Voor het 2025-onderzoek heeft Aedes corporaties wederom gevraagd om dit rekenmodel in te vullen op basis van hun meerjarenbegroting. De respons van dit onderzoek kwam van 133 corporaties die opgeteld 66% van alle verhuureenheden beheren. Er is een evenwichtige spreiding qua omvang, en alle regio's zijn voldoende vertegenwoordigd. Gezien deze hoge respons zijn de resultaten wederom geëxtrapoleerd om zo tot een beeld van de hele sector te komen. Het rekenmodel is niet structureel inhoudelijk gewijzigd en het onderzoek is op dezelfde manier uitgevoerd. De wijzigingen in wet- en regelgeving zijn doorgevoerd in het model. Vanwege beperkte wijzigingen, is het model niet opnieuw gevalideerd. Inmiddels zijn de overheidsramingen realistischer en zit er niet veel afwijking meer tussen deze ramingen en de berekeningen van Aedes. Deels is dit te verklaren doordat steeds meer corporaties in een betalende positie terecht zijn gekomen. Toch zien wij nog steeds een grote meerwaarde van dit onderzoek. Niet alleen omdat duidelijk wordt dat er Vpb betaald moet worden (kasstromen uit dPi/dVi), maar ook *waardoor* dit komt (ATAD, inzicht in kosten en opbrengsten etc).

3 UITKOMSTEN ONDERZOEK

Het onderzoek geeft inzicht in de grootte van de impact van de vennootschapsbelasting. De cijfers die corporaties hebben aangeleverd in 2019, 2021, 2023 en 2025 zijn in beeld gebracht.

Ontwikkeling Vpb woningcorporaties



Figuur 3: Ontwikkeling Vpb woningcorporaties in miljoenen euro's

3.1 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Opvallend is dat er voor het eerst een trendbreuk lijkt op te treden. Was de verwachting in het onderzoek 2023 dat de Vpb-last in 2025 ca €1,3 miljard zou zijn, in het onderzoek 2025 komt het voor dat jaar uit op €777 miljoen. De lagere Vpb-last is verklaarbaar door de volgende oorzaken:

- In 2023 is de eenmalige huurverlaging doorgevoerd.
- Sterk toegenomen instandhoudingskosten aan het bestaand bezit.
- ATAD is verlicht van 20% naar 24,5% EBITDA (verlaging van het resultaat door groter deel van de rentelasten aftrekbaar te stellen).

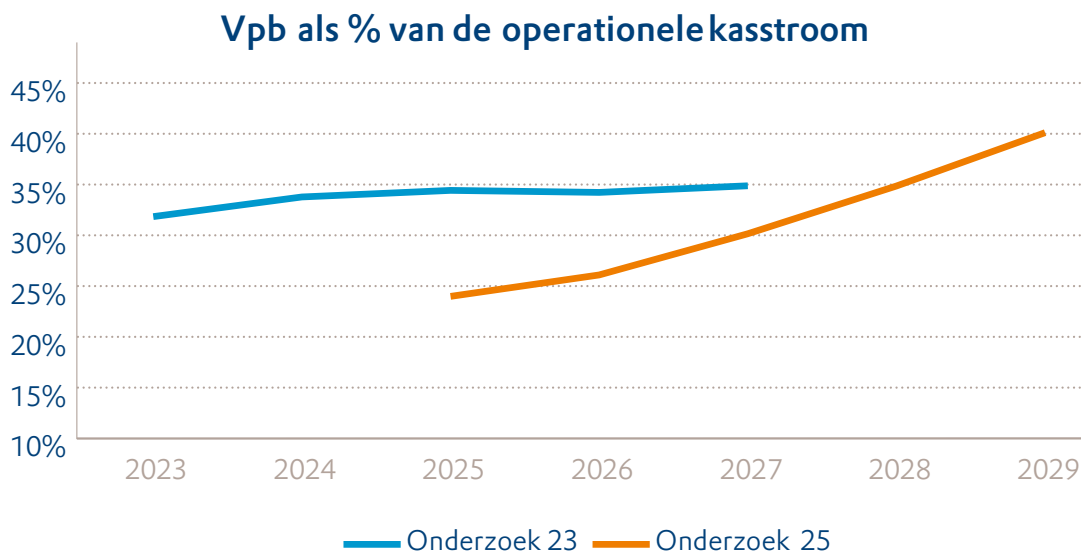
Nadere bestudering laat zien dat die trendbreuk in werkelijkheid maar een verschuiving in de tijd betekent. In 2029 zal de Vpb-last voor corporaties alsnog het bedrag van €1,5 miljard overstijgen. Sterker nog, de toename loopt sneller op dan in het onderzoek 2023 gepresenteerd. Een verdubbeling van de Vpb in slechts enkele jaren. Bovenstaande ontwikkelingen laten zien dat de relatieve Vpb-last verder oploopt.

3.2 AFNEMENDE RESULTATEN

Door de huurverlaging in 2023 en de toegenomen instandhoudingskosten van het bestaand bezit, daalt het resultaat sterk. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt van de periode 2025-2027 uit het onderzoek 2023 en dezelfde periode uit het huidige onderzoek 2025, dan valt op dat het commerciële resultaat minus de waardeveranderingen is gedaald van €22,5 miljard (onderzoek 2023) naar €14,8 miljard (onderzoek 2025) over dezelfde periode. Na bewerking van de commercieel-fiscale verschillen, lijkt dit verschil alleen maar groter te worden. Was de totale fiscale EBITDA in de periode 2025 tot en met 2027 in het onderzoek 2023 nog €26 miljard, onderzoek 2025 (in het onderzoek 2025 is deze gedaald €16 miljard).

IMPACT OP DE OPERATIONELE KASSTROOM

In het onderzoek 2023 is de Vpb-last gemiddeld ca 35% van de operationele kasstromen. In dit onderzoek zien we een steile oplopende lijn. Waar de Vpb in 2025 zo'n 25% van de operationele kasstroom van de sector bedraagt, stijgt dit tot boven de 40% in 2029. –in wezen zijn dit de vrij te besteden kasstromen na aftrek van alle kosten- De relatieve belastingdruk is daarmee erg hoog.

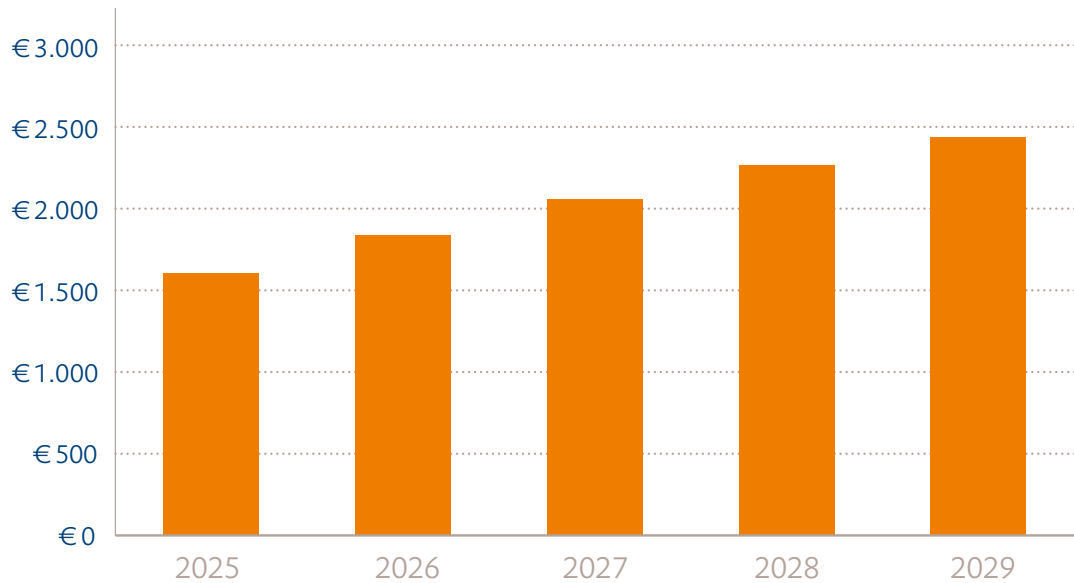


Figuur 4: Vpb als percentage van de operationele kasstroom

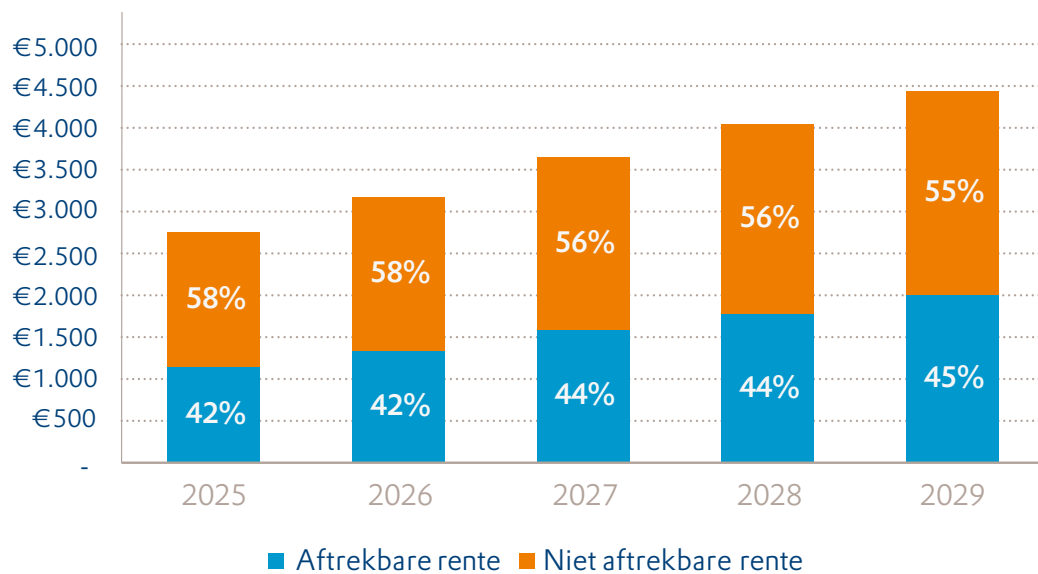
3.3 RENTELASTEN

De niet aftrekbare rente loopt op van €1,6 miljard in 2025 naar bijna €2,4 miljard in 2029. Hoewel de verruiming van het ATAD-percentage zou doen verwachten dat de niet aftrekbare rente zou afnemen ten opzichte van het onderzoek 2023, blijkt het tegenovergestelde waar: er is nog steeds een sterke stijging waarneembaar ten opzichte van de vorige onderzoeken. Op basis van een Vpb percentage van 25,8 % kost ATAD de woningcorporaties in 2025 al €414 miljoen, en dat bedrag loopt op tot €628 miljoen in 2029. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de afgenomen fiscale EBITDA.

Niet aftrekbare rente



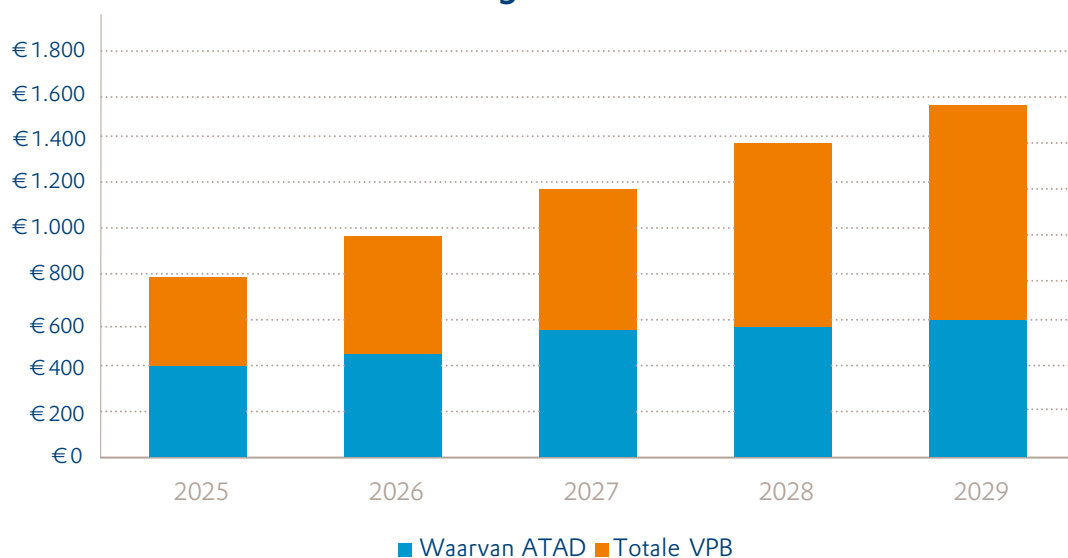
Figuur 5: Niet aftrekbare rente in miljoenen euro's



Figuur 6: Verhouding aftrekbare en niet aftrekbare rente 2025-2029

Zoals uit figuur 5 blijkt loopt de niet aftrekbare rente structureel op in de periode 2025-2029. De verhouding aftrekbare-niet aftrekbare rente blijft gedurende deze periode vrij constant. Structureel is de rente welke wel tot aftrek leidt slechts maximaal 45% van de totale rentelast.

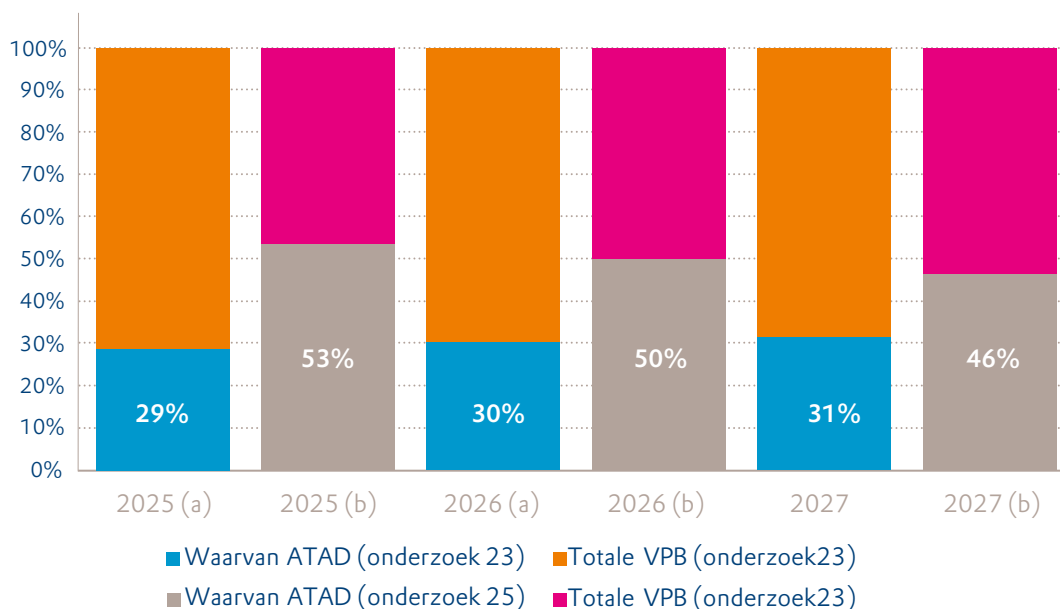
Ontwikkeling ATAD binnen VPB



Figuur 7: Oplopende Vpb- en ATAD-last in de periode 2025-2029 in miljoenen euro's

De ATAD last neemt een steeds groter deel in van de totale Vpb-last. Was de ATAD-last in het onderzoek 2023 voor de jaren 2025-2027 ca 30% van de totale Vpb. In het onderzoek 2025 is dit gestegen tot ruim 50% over dezelfde periode.

Relatieve impact van ATAD

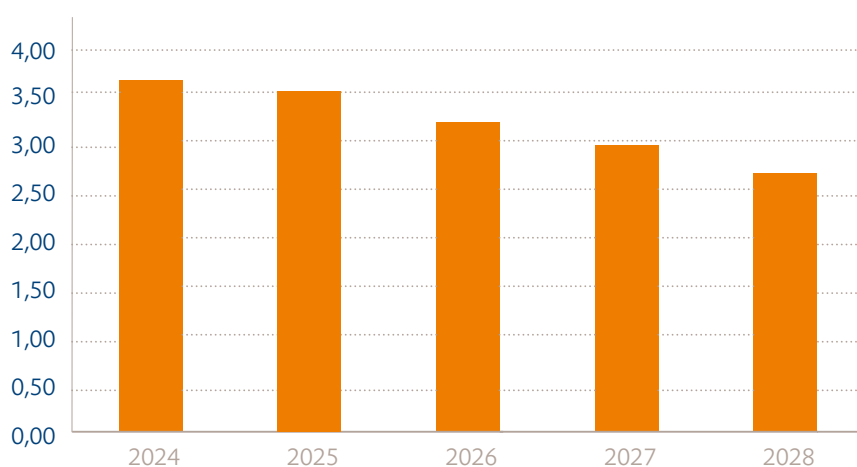


Figuur 8: Relatieve impact van ATAD binnen gehele Vpb

3.3 VERLIEZEN

De niet aftrekbare rente treft de grootste corporaties het hardst. Deze corporaties blijven tot dusver veelal nog achter met het betalen van Vpb, maar dit gaat de komende jaren veranderen. Door de verrekenbare verliezen uit het verleden die deze groep corporaties nu nog heeft, kunnen winsten nog worden verrekend. Hierdoor kwamen zij de eerste jaren nog maar beperkt toe aan betalen. Door de nieuwe verrekeningsregels vanaf 2022 -toekomstige winsten mogen nog maar voor 50% verrekend worden met opgebouwde verliezen- wordt dit effect minder significant en wordt het vertraagd in de tijd. In 2025 zijn er 27 corporaties die nog verliezen hebben; in 2029 zijn dit er nog 21. Wanneer deze verliezen volledig zijn verrekend, komen alle corporaties in een betalende positie terecht. Immers, in 2025 zijn er van de respondenten slechts 6 corporaties die een jaarverlies groter dan €1 miljoen presenteren (gezamenlijk €141 miljoen verlies); geëxtrapoleerd zouden dit ongeveer 10 corporaties zijn. Op dat moment zullen de Vpb-lasten van de gehele sector nog verder en harder doorstijgen.

Verrekenbare verliezen (ultimo jaar)



Figuur 9: Verrekenbare verliezen aan het einde van het jaar in miljarden euro's

3.4 IMPACT PER WONING

De Vpb per woning bedraagt gemiddeld €328 in 2025. Dit bedrag loopt snel op naar €654 in 2029. Per woning kost ATAD woningcorporaties in 2025 €175 en in 2029 is dit opgelopen tot €265 per woning. De gemiddelde huur van een sociale huurwoning in 2025 is €608 per maand, de Vpb kost corporaties dus ruim een halve maand aan huurobrengsten.

GROOTTEKLASSE

De Vpb-last per grootteklasse verschilt sterk. In 2025 is de gemiddelde Vpb-last per wooneenheid €328. In onderstaande grafiek is de Vpb-last per woning per grootteklasse in beeld gebracht; zowel voor 2025 als voor 2029. In dat jaar is de gemiddelde last per woning in de grootteklasse 10.000-25.000 €269, terwijl deze zelfde last bij de klasse tot 2.500 eenheden €394 per verhuureenheid betreft. Deels lijkt dit verschil te worden veroorzaakt door de te verrekenen verliezen. Maar ook lijkt hierbij mee te spelen dat de grote corporaties in stedelijk gebied meer kosten en relatief minder opbrengst hebben.

Vpb per woning per grootteklasse					
< 2500	€ 394	€ 528	€ 640	€ 800	€ 863
2.501-5.000 vhe's	€ 398	€ 506	€ 706	€ 712	€ 815
5.001-10.000 vhe's	€ 436	€ 449	€ 588	€ 642	€ 704
10.001-25.000 vhe's	€ 269	€ 366	€ 415	€ 501	€ 607
> 25.001 vhe's	€ 292	€ 350	€ 414	€ 507	€ 604
Gemiddeld	€ 328	€ 396	€ 484	€ 562	€ 654

Bij de niet aftrekbare rente is een tegenovergesteld beeld waar te nemen. De grote(re) corporaties (10.000-25.000 eenheden) hebben een ATAD-last van ca €206 euro per vhe in 2025 -waarbij de kleinste corporaties door de drempel van €1 miljoen niet geraakt worden en veel minder hard geraakt worden.

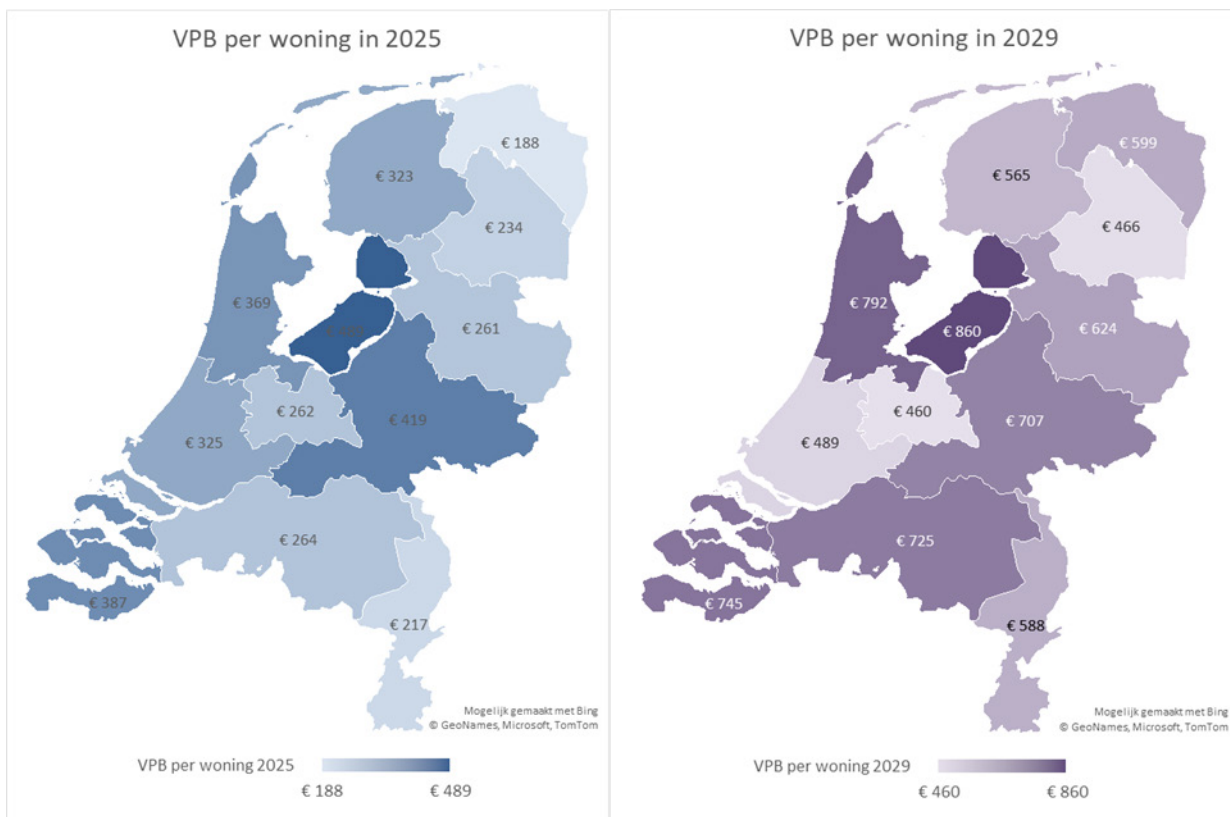
ATAD per woning per grootteklasse					
	2025	2026	2027	2028	2029
<2500	€ 92	€ 127	€ 156	€ 207	€ 251
2.501-5.000 vhe's	€ 120	€ 150	€ 154	€ 209	€ 221
5.001-10.000 vhe's	€ 145	€ 184	€ 204	€ 243	€ 262
10.001-25.000 vhe's	€ 206	€ 225	€ 256	€ 269	€ 290
> 25.001 vhe's	€ 185	€ 204	€ 228	€ 239	€ 252
Gemiddeld	€ 175	€ 200	€ 224	€ 247	€ 265

Uit deze twee tabellen kunnen we concluderen dat ondanks dat grotere corporaties een relatief lagere Vpb last hebben, zij wel relatief heel hard geraakt worden door ATAD – en de ATAD in sommige jaren meer dan 60% van de Vpb last verklaart.

ATAD als % VPB					
	2025	2026	2027	2028	2029
<2500	23%	24%	24%	26%	29%
2.501-5.000 vhe's	30%	30%	22%	29%	27%
5.001-10.000 vhe's	33%	41%	35%	38%	37%
10.001-25.000 vhe's	76%	62%	62%	54%	48%
> 25.001 vhe's	63%	58%	55%	47%	42%
Gemiddeld	53%	50%	46%	44%	41%

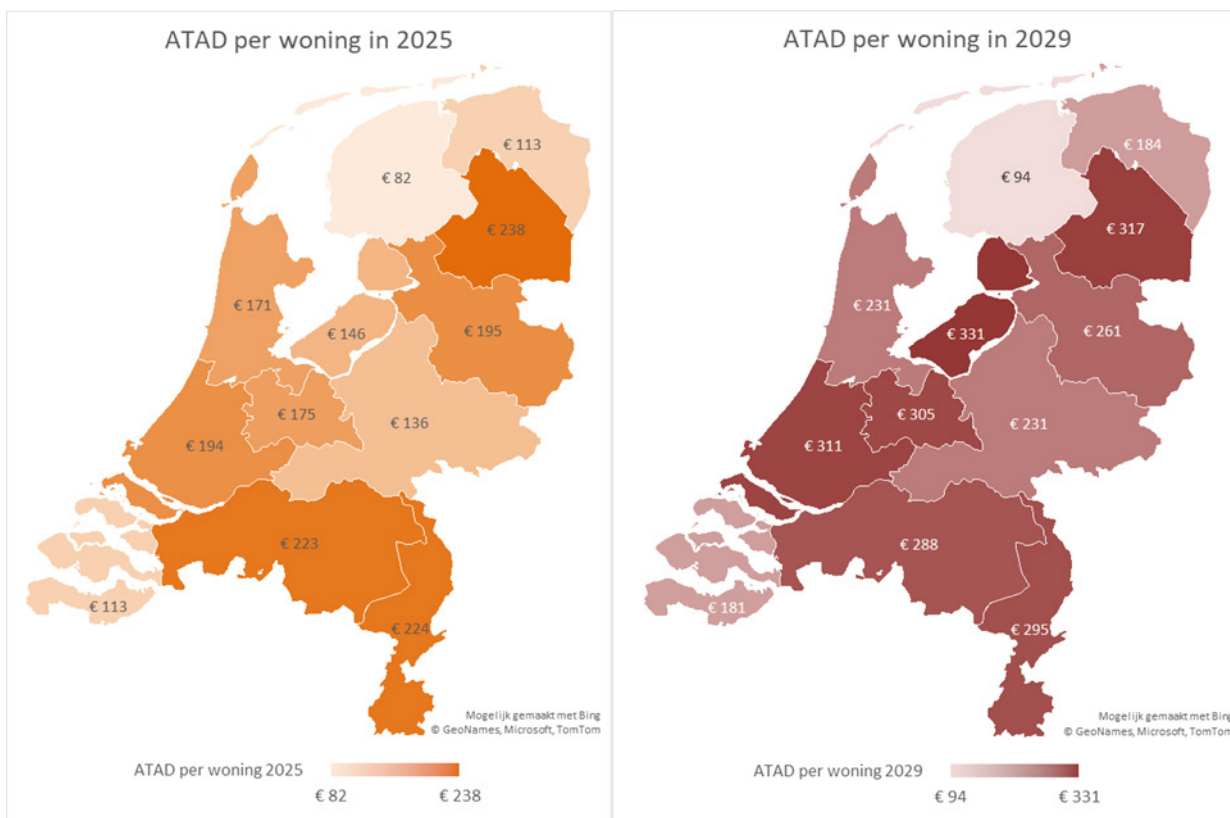
PROVINCIE

In onderstaande figuren is ook inzichtelijk gemaakt wat de Vpb- en/of ATAD-last per woning in de verschillende provincies betreft



Figuur 10: Gemiddelde Vpb-last per woning per provincie in 2025 en 2029

Opvallend is dat de gemiddelde Vpb-last per woning in Flevoland structureel het hoogst is, zowel in 2025 als in 2029.



Figuur 11: Gemiddelde ATAD-last per woning in 2025 en 2029

De gemiddelde ATAD-last per woning verschuift in de periode 2025-2029. Lijkt in 2025 de oostkant van het land relatief zwaarder door ATAD te worden getroffen, in 2029 lijkt dit meer naar de westelijke kant van het land te verschuiven.

3.5 WAT ALS TARIEF STIJGT OF DAALT?

Een aanpassing van het Vpb-tarief is vaak onderwerp van het politieke debat. In het debat wordt gesteld dat grote bedrijven wel meer belasting kunnen afdragen over hun winst. De bijvangst is echter dat dit corporaties direct fors raakt. Elk procent Vpb zorgt in 2025 al voor een hogere Vpb-last: van € 30 miljoen in 2025, oplopend naar € 60 miljoen in 2029. Een daling van het tarief heeft een gelijk effect qua verlaging.

4 ATAD EN WONINGCORPORATIES

4.1 POSITIE WONINGCORPORATIES

Voor woningcorporaties geeft ATAD een extra scherp randje aan de vennootschapsbelastingdruk. Niet alleen wordt een aanzienlijk deel van het kapitaal van woningcorporaties (woningen) met vreemd vermogen (leningen) gefinancierd (stichtingen kunnen immers geen aandelen uitgeven om eigen vermogen aan te trekken), maar ook door de lage maatschappelijke winsten van corporaties is de fiscale EBITDA automatisch laag en kunnen er minder rentelasten worden afgetrokken dan bij commerciële beleggers die onder de Vpb vallen.

In paragraaf 3.2 (Figuur 8) kwam al naar voren dat ATAD in relatie tot de totale Vpb steeds verder oploopt. Was de gemiddelde ATAD ten opzichte van de totale Vpb in het onderzoek 2023 nog ca 30%. In het huidige onderzoek is dit gemiddeld bijna 50%. Daarmee drukt de ATAD-last steeds zwaarder op de resultaten van corporaties, zowel in absolute als in relatieve zin. Hiermee wordt steeds duidelijker dat de ATAD-last voor woningcorporaties buitenproportioneel zwaar uitpakt en volledig tegen doel en strekking van de richtlijn ingaat. De Europese richtlijn is in het leven geroepen om internationale belastingontwijking tegen te gaan, het zogenoemde fiscaal 'country-hoppen'. De beoogde doelgroep bestaat uit bedrijven die het vermogen bovenmatig financieren met leningen en hierdoor hun winst drukken met hoge rentekosten: belasten in landen met een laag tarief (of zelfs een vrijstelling) en rentelasten aftrekken in een land met hoog tarief. De Nederlandse implementatie van de ATAD-richtlijn is er echter ook op gericht om de fiscale behandeling van eigen en vreemd vermogen gelijkjer te trekken. Woningcorporaties hebben niet de (juridische) vrijheid om in plaats van leningen, aandelen te gebruiken ter financiering van hun kapitaal. Deze Nederlandse implementatie ondergraaft zodoende de maatschappelijke opgave van woningcorporaties om zo veel mogelijk middelen in te zetten voor de volkshuisvesting.

4.2 MOGELIJKHEDEN VOOR UITZONDERINGEN

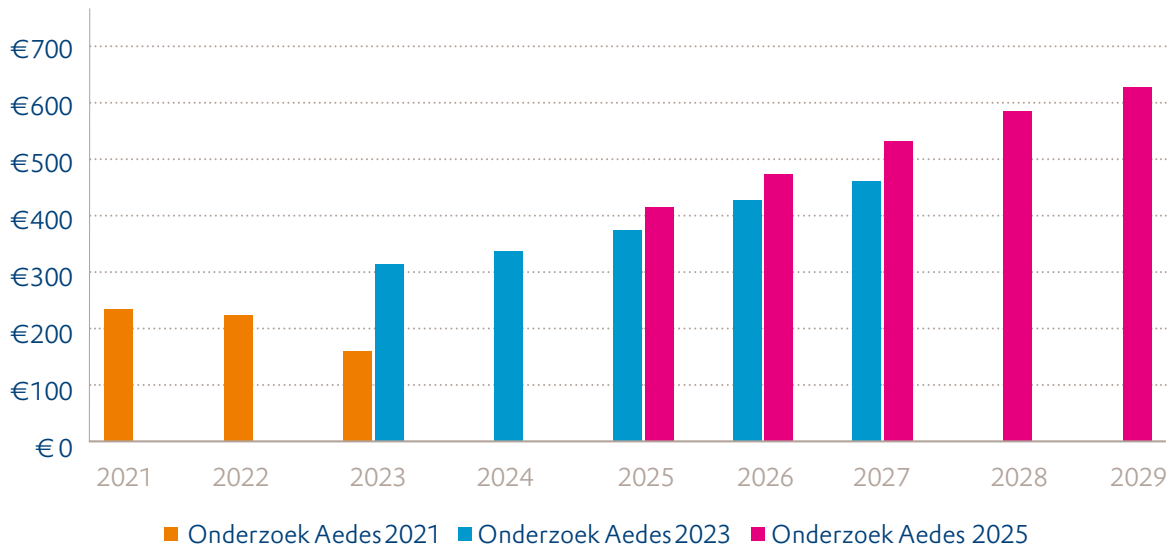
Nederland heeft de mogelijkheid om woningcorporaties uit te zonderen van de renteaftrekbepenkingsmaatregel, zonder dat er sprake is van staatssteun. Enkele manieren zijn:

- *de standalone-vrijstelling*: Alle op zichzelf staande entiteiten worden uitgezonderd van de maatregel. Entiteiten die in één lidstaat actief zijn en hierdoor niet profiteren van tariefsverschillen tussen lidstaten.
- *vrijstelling voor langlopende openbare infrastructurele projecten*: Sociale woningbouw kan door de overheid als langlopend openbaar infrastructuurproject worden aangemerkt. Het moet gaan om een onroerende voorziening en een grootschalig activum van algemeen belang.
- *vrijstelling specifiek voor woningcorporaties*: Dit wordt door de overheid als staatssteun gezien, omdat het een selectief voordeel voor corporaties zou opleveren. Europese jurisprudentie geeft aan dat dit het geval is indien belastingplichtige wordt bevoordeeld ten opzichte van het referentiestelsel. Maar de hoofdregel is juist dat rente wel aftrekbaar is en de renteaftrekbepening een uitzondering op de hoofdregel is. Met andere woorden: als corporaties worden uitgezonderd van deze maatregel, zijn ze een uitzondering op de uitzondering en vallen hiermee weer onder de hoofdregel.

4.3 OPLOPEN NIET AFTREKBARE RENTE

In hoofdstuk 3 kwam al naar voren dat de niet aftrekbare rente in 2029 oploopt tot meer dan €2,4 miljard per jaar, met een Vpb-last van €629 miljoen per jaar. Dit is wederom een structureel fors hogere niet aftrekbare rente dan in voorgaande onderzoeken naar voren kwam.

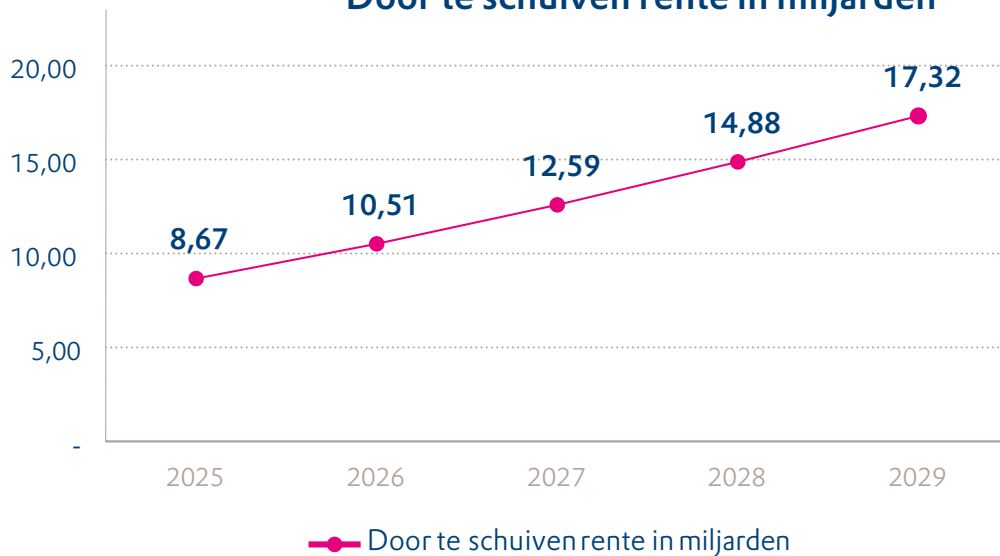
Ontwikkeling ATAD



Figuur 12: Ontwikkeling ATAD in miljoenen euro's

Deze toename van de niet-aftekbare rente is aanvankelijk niet logisch, omdat de aftrekbaarheid vanaf 2025 is verruimd van 20% naar 24,5% van de fiscale EBITDA. Wanneer de aftrekbaarheid was blijven steken op 20%, dan was de niet aftrekbare rente zelfs opgelopen tot €2,8 miljard in 2029.

Door te schuiven rente in miljarden



Figuur 13: Oplopende saldo door te schuiven rente

Doordat corporaties door de huurverlaging in 2023 minder inkomsten hebben gehad en gelijktijdig veel hebben besteed aan de kwaliteit van hun bezit, is de fiscale EBITDA zo sterk verlaagd dat de niet aftrekbare rente, ondanks de verruiming, nog sterker is opgelopen dan eerder geconcludeerd. Primo 2025 is het saldo door te schuiven rente € 7,1 miljard. Het saldo door te schuiven rente was in het onderzoek 2023 ultimo 2027 €12 miljard. In dit onderzoek is dit saldo ultimo 2027 al gestegen tot € 12,6 miljard en zal tot ultimo 2029 verder stijgen tot €17,3 miljard. Uitgaande van een Vpb-tarief van 25,8% kunnen we concluderen dat ATAD de corporaties tot en met 2024 €1,8 miljard heeft gekost. Vijf jaar later zal deze kostenpost zijn opgelopen tot €4,7 miljard.

4.4 AANPASSING EARNINGSTRIPPING – EFFECT MAATREGELEN?

Sinds de implementatie van de ATAD-richtlijn per 2019 is de earningstripping al 3 keer gewijzigd. Tussen 2019 en 2021 was rente aftrekbaar tot 30% van de fiscale EBITDA; vanaf 2022 werd dit aangescherpt tot 20% en vanaf 2025 is dit weer verhoogd tot 24,5%. Sinds de introductie is er ook al meermalen gesproken over de mogelijkheid om de drempel van €1 miljoen te verhogen of juist te verlagen, al dan niet voor vastgoedlichamen.

Op basis van de aangeleverde data is het effect in beeld gebracht van de verschillende mogelijkheden om de earningstrippingsmaatregel aan te passen: het terugbrengen van de 30% EBITDA waartegen rentelasten aftrekbaar zijn, zou een versoepeling in de sector opleveren van €53 miljoen in 2025. Dat bedrag loopt op tot €110 miljoen in 2029. De maximale aanscherping, 0% aftrekbaar en een drempel van 0, van de ATAD kan corporaties tot ruim €500 miljoen per jaar kosten in 2029.

AANPASSING EARNINGSTRIPPING

		30%	27,5%	24,5%	20%	10%	0%
DREMPEL	€3.000.000	-73	-51	-25	14	82	106
	€1.000.000	-53	-29	-	45	142	205
	€500.000	-48	-24	6	52	154	234
	€0	-45	-20	10	55	159	265

*Mutatie Vpb-last in 2025 met aanscherping van de maatregelen (bedragen *€1 mln)*

AANPASSING EARNINGSTRIPPING

		30%	27,5%	24,5 %	20%	10%	0%
DREMPEL	€3.000.000	-128	-80	-22	63	237	322
	€1.000.000	-110	-60	-	91	291	443
	€500.000	-108	-58	3	95	298	475
	€0	-106	-56	5	96	301	507

*Mutatie Vpb-last in 2029 met aanscherping van de maatregelen (bedragen *€1 mln)*

4.5 FLUCTUERENDE RENTESTANDEN EN UITVOERING NPA

In het basisscenario betalen corporaties in 2025 €2,9 miljard aan rentelasten. De gemiddelde rente die corporaties betalen is de afgelopen jaren gedaald tot 2,64% eind 2024. Als de gemiddelde rente weer zou gaan stijgen, heeft dat direct effect op de ATAD-last. Wanneer de gemiddelde rente met 0,5% stijgt, betalen corporaties bijna €500 miljoen extra aan rente. Gegeven dat deze extra rente volledig niet aftrekbaar is – kost dat de sector zo’n €122 miljoen aan extra Vpb.

In de herziene NPA (december 2024) heeft de sector zich gecommitteerd aan enorme volkshuisvestelijke ambities. Hierdoor zal de geborgde leningportefeuille toenemen met €60 miljard: van ongeveer €80 miljard naar circa €140 miljard in 2030. Elke euro aan extra rente is niet aftrekbaar en zal dat ook niet worden – de EBITDA zal de komende jaren namelijk niet tot nauwelijks verbeteren. De extra financiering van €60 miljard kost bij een rentestand van 3% €1,8 miljard per jaar. Hoewel deze rente wel betaald wordt, wordt de betaling uitgesloten van de aftrekbare kosten voor de Vpb. Naast de werkelijke rentelasten zal dit ook voor een extra Vpb-last ongeveer €460 miljoen per jaar zorgen als gevolg van ATAD.

COLOFON

© November 2025, Den Haag

Contactpersonen: Reinout van Haperen,
r.vanhaperen@aedes.nl

Vormgeving: Aedes

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontleen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van
woningcorporaties

