



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000591889

Datum

31 oktober 2022

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

0

Aan Minister voor VRO
Van Directie wonen / corporaties

nota

Kamerbrief belastingdruk woningcorporaties

Aanleiding

Tijdens het commissiedebat op 29 september 2022 heeft u toegezegd om een nadere toelichting te geven op de belastingdruk bij woningcorporaties de komende jaren. Daarnaast zijn er bij de behandeling van het Belastingplan 2023 door leden van de PvdA-fractie schriftelijke vragen gesteld over de omvang van de uitgaven aan vennootschapsbelasting, de relatie hiervan tot de afschaffing van de verhuurderheffing en het aandeel van de Europese Anti Tax Avoidance Directive (hierna ATAD1) hierin. Met deze brief, mede namens stas FIN, komt u de genoemde toezegging na en wordt antwoord gegeven op de vragen nav. het Belastingplan 2023.

Geadviseerd besluit

Indien akkoord met de brief, akkoord met verzending van de Kamerbrief vóór het WGO van 7 november aanstaande.
De brief wordt ook aan stasFIN voorgelegd voor akkoord.

Kern

In de brief wordt, mede namens de staatssecretaris van Financiën, een toelichting gegeven op de belastinguitgaven van woningcorporaties aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing sinds 2019 en de verwachte uitgaven aan vennootschapsbelasting (vpb) na afschaffing van de verhuurderheffing (vhh) in 2023. Daarbij wordt specifiek ook aandacht besteed aan de gevolgen van ATAD voor corporaties. Ook wordt ingegaan op de toezegging van uw ambtsvoorganger aan de Eerste Kamer van 14 december 2021 om te reageren op de brief van Aedes 'Belastingpakket 2022 en fiscale behandeling woningcorporaties'.

Kern van de brief is dat het afschaffen van de verhuurderheffing weliswaar mede tot gevolg heeft dat de vpb-uitgaven van corporaties toenemen, maar dat netto de belastingdruk sterk afneemt. Claims dat straks het voordeel van het afschaffen van de verhuurderheffing teniet wordt gedaan door het toenemen van de vpb zijn daarmee evident onjuist. Wel is het zo dat de vpb-uitgaven op enig moment in absolute omvang (ca. € 1,5 mrd.) in de richting gaan van de uitgaven de afgelopen jaren aan de vhh, maar daarbij wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vóór het afschaffen van de vhh ook vpb betaald moest worden. Netto neemt de belastingdruk uiteindelijk met ca. 40% af. In de brief wordt dit, volledig onderbouwd met cijfers van realisaties en prognoses, toegelicht.

Onze referentie
2022-0000591889
Datum
31 oktober 2022

In de brief wordt ook toegelicht dat door de afschaffing van de verhuurderheffing de investeringscapaciteit van woningcorporaties op landelijk niveau fors toeneemt. Om de investeringscapaciteit die is toegenomen met de afschaffing van de verhuurderheffing maximaal efficiënt in te zetten voor de opgaven van de corporaties, zijn op 30 juni jl. met Aedes, de Woonbond en VNG de Nationale prestatieafspraken (NPA) getekend. De NPA zijn onafhankelijk doorgerekend om te toetsen in hoeverre de opgaven financieel haalbaar zijn. Uit deze doorrekeningen blijkt dat woningcorporaties bij volledige uitvoering van de NPA hun (aanvullende) investeringscapaciteit nagenoeg volledig gaan benutten. In de doorrekeningen van de NPA is rekening gehouden met de toekomstige uitgaven van woningcorporaties aan vennootschapsbelasting (inclusief ATAD1).

De belastingdruk van woningcorporaties laat na de afschaffing van de verhuurderheffing in relatie tot de bruto huurinkomsten een stabiel verloop zien. De relatieve belastingdruk uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur blijft in de periode 2023-2026 met 9% elk jaar nagenoeg gelijk. Vóór afschaffing van de verhuurderheffing liep de relatieve belastingdruk in de sector geleidelijk op naar ca 16-18% in 2026.

De brief bevat prognoses op basis van de formele cijfers van corporaties (de Prognose-informatie, dPi), maar deze geven een onvolledig beeld van de daadwerkelijke belastinguitgaven omdat in de dPi van vorig jaar nog geen rekening is gehouden met de verlaging van de vhh en de beperking van de renteaftrek nav. de motie Hermans. Om die reden hebben wij zelf een doorrekening gemaakt die inzicht geeft in verwachte belastinguitgaven in de situatie dat dit kabinet niets had veranderd aan de vhh. Vervolgens wordt inzage gegeven in de belastinguitgaven zoals die uit de doorrekening van de NPA komen. De vergelijking tussen onze eigen 'post-motie Hermans' doorrekening en de doorrekening van de NPA is het meest representatief voor de afname van de belastingdruk die ontstaat door het beleid van dit kabinet.

Politieke context

Er zijn tijdens het commissiedebat van 29 september 2022 en de behandeling van de begroting 2023 enkele vragen gesteld over het (toekomstige) verloop van de belastingdruk van corporaties, specifiek over de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD, in relatie tot de haalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgaven.

Financiële/juridische overwegingen

Niet van toepassing

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.