

Eerste Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de commissie voor Financiën
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

12 september 2008

Geachte Commissie,

GRIFFIE EERSTE KAMER	
NR.	139 362.06
RUB.	IX
CS DATUM	15 SEP 2008 
KOPIE	FIN P
VERW.	us 31205 

PricewaterhouseCoopers
Belastingadviseurs N.V.
Thomas R. Malthusstraat 5
1066 JR Amsterdam
Postbus 90351
1006 BJ Amsterdam
Telefoon (020) 568 66 66
Fax (020) 568 68 88
Directe lijn 020-568 6835
Directe fax 020-568 6644
www.pwc.com/nl

Hierbij vragen wij namens Woningstichting Ons Doel in Leiden en Rijswijk Wonen in Rijswijk uw aandacht voor de uitvoering van de door uw Kamer op 18 december 2007 aangenomen motie Essers c.s. (EK 31 205/31 206, I) waarin uw Kamer de regering met betrekking tot de per 1 januari 2008 beëindigde vaststellingsovereenkomst (VSO I) tussen de Belastingdienst en de woningcorporaties onder meer vraagt "*zich in de afwikkeling van de bestaande Vaststellingsovereenkomst in de belastingheffing over 2006 en 2007 flexibel dient op te stellen, over de opzegging van de VSO*". In de motie verzoekt u de staatssecretaris tevens uw Kamer op de hoogte te houden van de uitvoering van de motie.

Door bovengenoemde woningcorporaties, maar ook breder in de sector, is de strekking van de motie uitgelegd in die zin dat uw Kamer wenst dat de staatssecretaris van Financiën binnen de marges die de wet- en regelgeving hem bieden, ten aanzien van de opzegging van de VSO I voor de woningcorporaties een flexibel standpunt hanteert bij de afwikkeling van VSO I. De staatssecretaris heeft in zijn brief aan uw Kamer van 5 juni 2008 (EK 31 205/31 206, L blz. 4) echter de stelling ingenomen dat de Kamer met deze zinsnede uit de motie in het bijzonder heeft "*gedoeld op procedurele aspecten en niet zozeer op een soepele houding ten aanzien van de belastingheffing bij woningcorporaties*". De Belastingdienst heeft overeenkomstig dit standpunt afwijzend gereageerd op verzoeken van corporaties om een soepele afwikkeling van de VSO waarin naast procedurele aspecten ook ten aanzien van fiscaal inhoudelijke aspecten om een soepele benadering wordt gevraagd (zie bijlage 1 tot en met 4).

Thans is bij bovengenoemde woningcorporaties en in de sector onduidelijkheid ontstaan over de uitleg van de motie en de afwikkeling van VSO I. Is de enge interpretatie van de motie tot uitsluitend procedurele aspecten inderdaad in overeenstemming met de wens van de Kamer? Wij zouden het op prijs stellen uw mening daarover te vernemen.

De woningcorporaties hebben ons verzocht om de in de verzoeken opgenomen standpunten nader te analyseren en te toetsen in hoeverre de voorgestane soepele behandeling blijft binnen de normen van de fiscale wet- en regelgeving en een praktische benadering biedt. In het PwC rapport van 21 april 2008 "Een fiscale heroverweging, naar een evenwichtige heffing voor woningcorporaties" hebben wij daar ook aandacht aan besteed.

Bij deze toets moet er rekening mee worden gehouden dat de wettelijke regeling voor woningcorporaties summier is en niet altijd duidelijk. VSO I was immers juist bedoeld om invulling te geven aan de fiscale onduidelijkheden die in de praktijk waren gerezen. Op een aantal punten ontbreekt daardoor de wettelijke norm waaraan kan worden getoetst. Bij een doelmatige uitvoering van de wet zal altijd een afweging moeten worden gemaakt tussen een doelmatige uitvoering van de wet en de eventuele budgettaire gevolgen die daarmee gepaard gaan. Voor zover mogelijk hebben wij eventuele budgettaire effecten geduid. Onze analyse hebben wij bijgevoegd in bijlage 5.

Het moge duidelijk zijn dat de problematiek bij bovengenoemde woningcorporaties niet uniek is. De vraag naar de uitwerking van de soepele afwikkeling van de motie raakt de gehele sector.

Wij zenden een kopie van deze brief met bijlagen aan de staatssecretaris van Financiën.

Tot nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,

PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.



dr. S.A. Stevens

mevr. mr. C.P. Bangma-Engwerda

OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1: Verzoek om soepele toepassing VSO van 17 juli 2008 t.b.v. Ons Doel

Bijlage 2: Brief Belastingdienst Amsterdam van 29 juli 2008 t.n.v. Ons Doel

Bijlage 3: Verzoek om soepele toepassing VSO van 3 juni 2008 t.b.v. Rijswijk Wonen

Bijlage 4: Brief Belastingdienst Amsterdam van 30 juli 2008 t.n.v. Rijswijk Wonen

Bijlage 5: Analyse toepassing verzoek flexibele afwikkeling VSO I

Analyse toepassing verzoek flexibele afwikkeling VSO I

1. Verzoek om soepele toepassing VSO

De woningcorporaties Woningstichting Ons Doel en Rijswijk Wonen hebben in de periode juni/juli 2008 bij de Belastingdienst ieder afzonderlijk een verzoek ingediend om de VSO voor de jaren 2006 en 2007 flexibel te mogen toepassen en duidelijkheid te krijgen over een passende overgangsregeling naar integrale vennootschapsbelasting.

Recent heeft de inspecteur de verzoeken afgewezen onder verwijzing naar de brief van de staatssecretaris van Financiën van 5 juni 2008 aan de Eerste Kamer. In deze brief geeft de staatssecretaris van Financiën aan de volgende stappen te hebben gezet in het kader van een flexibele toepassing van de VSO:

- uitstel van de modelkeuze;
- verlenging van de termijn voor oprichting van een BV bij keuze voor model I;
- verlenging van de regeling voor de in de VSO getroffen regeling voor de omzetbelasting en de overdrachtsbelasting;
- uitstel van indiening van de schattingsformulieren vennootschapsbelasting 2006 en 2007;
- op verzoek nader uitstel voor indiening van de aangifte vennootschapsbelasting 2006 en 2007;
- geen oplegging van voorlopige aanslagen, doch wel renteberekening vanaf 1 juli 2008.

De inspecteur is slechts aan de verzoeken van de woningcorporaties tegemoet gekomen voorzover het bovenstaande procedurele aspecten betref. Naast de procedurele aspecten zijn de volgende fiscaal inhoudelijke punten in de verzoeken aan de orde gesteld:

1. administratieve afwikkeling van de vereiste overdracht van het vastgoed en de belaste diensten;
2. afwikkeling van de winstopslag bij opstalrealisatie bij oplevering opstal;
3. afwikkeling van lopende projecten op basis van de verrekenprijs van de VSO;
4. toepassing van de herinvesteringsreserve;
5. verwerking van de verleende en nog te verlenen korting bij kooptussenvormen;
6. waardering van de kooptussenvormwoningen in de openingsbalans;
7. waardering van de voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen.

De eerste drie punten hebben op de periode 2006/2007 betrekking. De andere punten zien op de belastingheffing van de volgende jaren. Uw Kamer heeft in de motie Essers uitgesproken dat bij een nieuwe VSO op een constructieve en redelijke wijze afspraken moeten worden gemaakt.

2. Afwikkeling VSO 2006/2007

2.1 *Administratieve afwikkeling van de overdracht van het vastgoed en de belaste diensten*

Onder integrale vennootschapsbelasting is afsplitsing van vastgoed en/of diensten niet noodzakelijk en kunnen desgewenst alle activiteiten in de toegelaten instelling blijven. Veel woningcorporaties geven daaraan ook de voorkeur en hebben te kennen gegeven een eventuele overdracht onmiddellijk te willen terug draaien. Fiscaal zijn deze transacties veelal neutraal omdat de terugoverdracht binnen een fiscale eenheid vennootschapsbelasting plaatsvindt. Bij de twee vermelde woningcorporaties is dit het geval. Ook zou kunnen worden afgezien van een feitelijke overdracht en de belastingheffing kunnen plaatsvinden alsof overdracht heeft plaatsgevonden. De fiscus komt dan in elk geval niets tekort. Wij verwijzen naar blz. 30 en 31 van het PwC rapport van 21 april 2008.

Overdracht en terugoverdracht kunnen zonder heffing van overdrachtsbelasting plaatsvinden, zodat er ook in die zin geen budgettaire effecten optreden.

2.2 *Afwikkeling van de winstopslag bij opstalrealisatie bij oplevering opstal*

Een formele toepassing van de wettelijke bepalingen brengt mee dat per 31 december 2007 een berekening zal moeten plaatsvinden van deze winstopslag naar de stand van het onderhanden werk en dan nog alleen voor dat gedeelte dat betrekking heeft op het commerciële vastgoed en de koopwoningen. Aangezien het hier om een zeer klein gedeelte van de nieuwbouw gaat, is in het PwC rapport van 21 april 2008 blz. 33 voorgesteld een tussentijdse berekening per 31 december 2007 achterwege te mogen laten. De winst wordt op een later tijdstip – uiterlijk bij oplevering - alsnog in de heffing betrokken. Er is dus hoogstens sprake van een tijdelijk uitstel van heffing van maximaal 1 à 2 jaren. Een eventueel budgettaire nadeel is beperkt tot een rentenadeel en het feit dat winsten in de jaren 2008 e.v. tegen een lager tarief worden belast.

2.3 *Afwikkeling van lopende projecten op basis van de verrekenprijs van de VSO*

Rijswijk Wonen heeft op dit moment twee lopende projecten, waarvan één project in een BV, terwijl beide woningcorporaties één of meer projecten in voorbereiding hebben. Ook bij beëindiging van de VSO zal de waardestijging van de grond in de vrijgestelde periode buiten de heffing van de vennootschapsbelasting blijven, terwijl eveneens in de periode vanaf 1 januari 2008 onderscheid zal moeten worden gemaakt tussen de grondwaarde voor de sociale huurwoningen en de grondwaarde voor commercieel vastgoed, de dure huurwoningen en de koopwoningen. Gemeenten hanteren voor deze categorieën verschillende grondprijzen. Hoewel ook andere methodieken denkbaar zijn, is in de verzoeken om soepele toepassing van de VSO voor de vermelde projecten verzocht om continuering van de systematiek van de VSO. Wijziging van de methodiek zal bij alle woningcorporaties met geplande projecten tot nieuwe taxaties en herrekening van de kostprijzen leiden. Naar onze mening zal een andere methodiek bovendien niet tot substantieel andere uitkomsten leiden.

In de verzoeken is voorts om continuering van het systeem van de VSO verzocht voor projecten, waarvan de bouw vóór 31 december 2009 aanvangt. Gezien de in artikel 7.2 van de VSO overeengekomen redelijke opzegtermijn lijkt dit te passen in een soepele overgang naar VSO 2. Overigens zijn de budgettaire effecten binnen de boven geformuleerde randvoorwaarden naar onze mening marginaal.

3 Verzoeken voor een soepele invulling van een nieuwe VSO

Beide woningcorporaties hebben behoefte aan duidelijkheid met betrekking tot de fiscale gevolgen van voorgenomen transacties en van reeds na 1 januari 2008 verrichte transacties. Gezien de toezegging van de Belastingdienst om onder de werking van een VSO snel duidelijkheid te geven over kwesties, die landelijk van groot belang zijn, is in de verzoeken om soepele toepassing – in afwachting van de uitkomst van een nieuwe VSO – voor het jaar 2008 over enkele praktische punten om een standpunt van de belastingdienst verzocht.

3.1 Toepassing van de herinvesteringsreserve

Onder het regime van de VSO bleven de kooptussenvormwoningen in nagenoeg alle gevallen buiten de heffing van de vennootschapsbelasting. Integrale belastingplicht heeft tot gevolg dat de kooptussenvormen op 1 januari 2008 in de heffing van vennootschapsbelasting worden betrokken. De betrokken woningcorporaties hebben kooptussenvormwoningen of moeten op korte termijn (Ons Doel) een besluit nemen over het gebruik van kooptussenvormen. In de verzoeken is verzocht te bevestigen dat voor de toepassing van de regeling van de herinvesteringsreserve de taxatiewaarde (dat wil zeggen de overeengekomen verkoopprijs vóór aftrek korting) uitgangspunt is. Naar onze mening noopt de jurisprudentie niet tot een andersluidende toepassing en is deze toepassing ook niet op andere gronden in strijd met de regeling van de herinvesteringsreserve.

In de verzoeken is de belastingdienst voorts verzocht te bevestigen dat de boekwinst die wordt behaald bij de verkoop van kooptussenvormwoningen mag worden gereserveerd in een herinvesteringsreserve en deze mag worden aangewend voor geplande nieuwbouwprojecten. Toepassing van de herinvesteringsreserve vloeit naar onze mening voort uit de normale toepassing van de wet en jurisprudentie. Wij verwijzen naar het PwC rapport van 21 april 2008 blz. 38-43.

3.2 Verwerking van de verleende en nog te verlenen korting bij kooptussenvormen

Ook de fiscale behandeling van de in het verleden verleende korting en de na 1 januari 2008 te verlenen korting vragen aandacht. Tegenover de verleende of te verlenen korting krijgt een woningcorporatie een aandeel in de waardeontwikkeling na de koop door de bewoner.

Allereerst brengt het systeem van de wet mee dat de in het verleden aan de koper van een kooptussenvormwoning verleende korting een activum is dat in de openingsbalans per 1 januari 2008 dient te worden gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer. Een juiste toepassing van het wettelijke systeem zou meebrengen dat de waarde van deze latente vordering op de koper per afzonderlijke woning dient te worden gewaardeerd. In het kader van een soepele toepassing van de VSO is verzocht een eenvoudig systeem te hanteren, door aan te

sluiten bij de in het verleden verleende korting, doch deze te indexeren conform kadaster en gecorrigeerd voor een eventueel recht van erfpacht. Deze praktische invulling is daarmee in lijn met de regeling in de VSO, zoals vermeld in artikel 3.2.1 VSO en artikel 3.2.5 lid 2 VSO. Aangezien het gaat om een waarderingskwestie bestaat er ruimte om binnen de wet hierover een praktische afspraak te maken.

3.3 Waardering van de kooptussenvormwoningen op de openingsbalans

Voorts hebben de vermelde woningcorporaties behoefte aan duidelijkheid met betrekking tot de waardering van de woningen, die op 1 januari 2008 als kooptussenvorm zijn aangewezen of in de loop van 2008 als zodanig zijn/worden aangewezen.

Rijswijk Wonen wenst deze woningen te waarderen op 85% van de vastgestelde taxatiewaarde, waarbij derhalve de te verlenen korting van 15% buiten beschouwing blijft. Dat betekent tevens dat de latente vordering op de koper van de woning op nihil wordt gewaardeerd.

Rijswijk Wonen heeft ook verzocht om duidelijkheid over de waardering indien de aangewezen kooptussenvormwoningen op 1 januari 2009 nog niet zijn verkocht, met dien verstande dat bij gebreke aan een vastgestelde taxatiewaarde de WOZ-waarde 2009 voor de openingsbalans als taxatiewaarde geldt. Ook hier gaat het om een waarderingskwestie waardoor binnen de grenzen van de wet een praktische afspraak kan worden gemaakt.

3.4 Waardering van de voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen

Ten slotte hanteren de twee vermelde woningcorporaties met het oog op de financiering van de nieuwbouwprojecten een verkoopprogramma voor een deel van het bestaand bezit. De twee woningcorporaties hebben voorgesteld daarvoor de verkoopopbrengst te hanteren, met dien verstande dat bij gebreke aan verkoop van de woning in 2008 de WOZ-waarde 2009 voor de openingsbalans per 1 januari 2008 als taxatiewaarde geldt.

Deze waardering is naar onze mening in overeenstemming met de wet, omdat uitgegaan moet worden van de waarde in het economische verkeer

Amsterdam, 12 september 2008

De Belastingdienst/Amsterdam
t.a.v. mevrouw drs. K.F.G. Tjin
Postbus 58944
1040 EE AMSTERDAM

PricewaterhouseCoopers
Belastingadviseurs N.V.
Fascinatio Boulevard 350
3065 WB Rotterdam
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam
Telefoon (010) 407 55 00
Fax (010) 456 43 33
www.pwc.com/nl

17 juli 2008

Referentie: 121582/EdJ/wpk/dp/div

**Betreft: Verzoek om soepele toepassing VSO voor de jaren 2006/2007 en
openingsbalans per 1 januari 2008 ten behoeve van Woningstichting Ons
Doel, Schuttersveld 65, Leiden**

Geachte mevrouw Tjin,

Zoals bekend, heeft PricewaterhouseCoopers op 21 april 2008 het reeds eerder aangekondigde rapport, getiteld "Woningcorporaties: een fiscale heroverweging? Naar een evenwichtige heffing voor woningcorporaties" aangeboden aan de heer Essers, de voorzitter van de Vaste commissie voor Financiën van de Eerste Kamer en de eerste indiener van de naar hem genoemde motie over de fiscale regelgeving voor de woningcorporaties. Dit rapport hebben wij u enkele weken geleden reeds toegezonden.

Wij hebben onlangs met Woningstichting Ons Doel in Leiden over de aanbevelingen in dit rapport overleg gepleegd. Bij dit overleg hebben wij een nadere toelichting gegeven op de vermelde aanbevelingen voor een soepele toepassing van de VSO, vermeld in hoofdstuk 3 van dit rapport, en enkele aanbevelingen, vermeld in de hoofdstukken 4 en 5 van dit rapport, als uitgangspunt gebruikt.

Op grond van dit overleg kunnen wij u meedelen dat Ons Doel ons verzocht heeft een concreet verzoek inzake de in de motie Essers bepleite soepele toepassing van de VSO voor de jaren 2006/2007 en de openingbalans aan u voor te leggen. Dit verzoek omvat de volgende elementen:

Belastingdienst inzake Woningstichting Ons Doel
121582/EdJ/wpk/dp/div
17 juli 2008

- Administratieve afwikkeling van de vereiste overdracht van vastgoed en belaste diensten
- Toestaan van een fiscale eenheid BTW
- Afwikkeling van lopende projecten op basis van de verrekenprijs van de VSO
- Bestuursverklaring in lijn met bovenvermelde punten
- Uitstel van indiening van de aangifte vennootschapsbelasting
- Toepassing van de herinvesteringsreserve
- Waardering van de voor verkoop aangewezen huurwoningen op de WOZ-waarde 2009
- Automatische toekenning van gunstigere afspraken, die in het kader van een nieuwe VSO op centraal niveau worden overeengekomen, indien en voor zover voor Ons Doel van belang

Wij zullen deze punten onderstaand afzonderlijk nader toelichten.

1 Administratieve afwikkeling van de vereiste overdracht van vastgoed en belaste diensten

Voor dit onderdeel verwijzen wij korthedshalve naar pagina 30 en 31 van het rapport van PwC. Zoals bekend, dient bij keuze voor model I overdracht van vastgoed en het belaste deel van de diensten op grond van de VSO naar een dochtervennootschap uitgevoerd te worden.

In lijn met de aanbeveling in het rapport van PwC stelt Ons Doel in het kader van een compromis voor dat uit praktische overwegingen de formele overdracht van het vastgoed en deze diensten achterwege blijft en de afwikkeling van deze overdracht (zowel de overdracht als de terugoverdracht) volledig administratief plaatsvindt.

Ons Doel gaat er daarbij vanuit dat de administratieve afwikkeling niet tot fiscale boekwinst leidt, nu deze afwikkeling conform de VSO in het boekjaar 2008 plaatsvindt en tussen Ons Doel en de reeds opgerichte dochtervennootschap met ingang van de oprichtingsdatum van deze dochter een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Ons Doel is gevormd. De administratieve afwikkeling vindt derhalve geheel binnen deze fiscale eenheid vennootschapsbelasting plaats.

Ons Doel wenst deze administratieve afwikkeling tevens toe te passen voor de in de VSO vermelde buffers, bestaande uit de dure huurwoningen, de parkeervoorzieningen en het commerciële vastgoed.

Belastingdienst inzake Woningstichting Ons Doel
121582/EdJ/wpk/dp/div
17 juli 2008

2 Mogelijk maken dan wel in standhouden van een fiscale eenheid BTW

Daarnaast stellen wij – mede uit praktische overwegingen voor – dat tussen Ons Doel en de dochtervennootschappen een fiscale eenheid BTW bestaat en blijft bestaan, ondanks dat er geen feitelijke overdracht met terugwerkende kracht zal plaatsvinden. Een en ander houdt in dat tussen Ons Doel en de dochtervennootschappen in 2008 een fiscale eenheid BTW bestaat conform de voorwaarden zoals vastgelegd in het addendum bij de VSO. De afspraken in het addendum voor toepassing van het besluit van 30 november 1994 inzake de fiscale eenheid BTW en de aansluiting bij de verrekenprijzen voor de transacties tussen de toegelaten instelling en de dochtervennootschap gelden eveneens voor 2008.

Wij merken hierbij overigens nog op dat Ons Doel zich in dit stadium het recht voorbehoudt na 2008 met haar dochtervennootschappen een fiscale eenheid BTW te vormen conform de wettelijke vereisten van artikel 7 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

3 Afwikkeling van lopende projecten op basis van de verrekenprijs van de VSO

Samen met andere partijen heeft Ons Doel een nieuwbouwproject in voorbereiding, bekend als "Brede School Leiden Noord". Naar verwachting zal voor dit project de bouw nog in 2009 aanvangen.

Voor de toerekening en realisatie van de grondexploitatie en de opstalrealisatie wenst Ons Doel eveneens de regeling van artikel 3.2.4 VSO juncto artikel 4.3.1 lid 3 VSO (de zogenaamde lineaire toerekening) toe te passen. Aangezien bij dit project echter ook sprake is van koopwoningen zal Ons Doel voor dit project eveneens de regeling voor de opstalrealisatie toepassen, verwoord in artikel 3.2.4 lid 3 VSO juncto artikel 3.2.6 VSO, doch uitsluitend voor het deel dat betrekking heeft op de koopwoningen. Ons Doel wenst de regeling van artikel 3.2.4 VSO juncto artikel 4.3.1 VSO eveneens toe te passen, voor zover de bouw vóór 31 december 2009 een aanvang neemt.

4 Bestuursverklaring in lijn met bovenvermelde punten

Ingevolge artikel 6.3.3 VSO dient Ons Doel bij indiening van de aangifte vennootschapsbelasting een bestuursverklaring te overleggen. De inhoud van deze bestuursverklaring is in dit artikel nauw omschreven. Het lijkt vanzelfsprekend dat deze verklaring niet inhoudt dat de aangifte vennootschapsbelasting is opgesteld conform de

Belastingdienst inzake Woningstichting Ons Doel
121582/EdJ/wpk/dp/div
17 juli 2008

uitgangspunten en bepalingen van de VSO, maar wordt opgesteld op basis van de VSO en de overeen te komen soepele toepassing van deze VSO voor de jaren 2006 en 2007.

5 Uitstel van indiening van de aangifte vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting over het jaar 2006/2007 ten name van de dochtermaatschappijen van Ons Doel is nog niet ingediend. Het spreekt vanzelf dat Ons Doel de aangifte vennootschapsbelasting zal indienen, zodra duidelijkheid is ontstaan inzake de door de staatssecretaris van Financiën tijdens de parlementaire behandeling toegezegde soepele toepassing van de VSO voor het jaar 2006.

Ons Doel zal voor deze dochtervennootschappen uitstel van indiening verzoeken. Daarbij zal tenminste een termijn gelden van drie maanden, te rekenen vanaf het einde van de maand, waarin duidelijkheid ontstaat over de soepele toepassing van de VSO voor het jaar 2006.

6 Toepassing van de herinvesteringsreserve

Met betrekking tot de herinvesteringsreserve wenst Ons Doel duidelijkheid op twee specifieke punten:

- Toepassing van de herinvesteringsreserve m.b.t. de kooptussenvormen
- Aanwending van de fiscale boekwinst op verkopen in de jaren 2008, 2009 en 2010

a. Toepassing van de herinvesteringsreserve m.b.t. de kooptussenvormen

In het rapport van PwC is in hoofdstuk 4 uitvoerig aandacht besteed aan de kooptussenvormen en de toepassing van de herinvesteringsreserve. In de loop van het jaar 2008 zal Ons Doel een besluit nemen of er uit bestaand bezit dan wel uit nieuwbouwprojecten woningen verkocht gaan worden als kooptussenvorm.

Voor Ons Doel vormen deze categorie verhuurde woningen bedrijfsmiddelen. Ons Doel wenst in voorkomende situaties gebruik te maken van de mogelijkheid om bij de verkoop van een verhuurde woning uit deze categorie een herinvesteringsreserve te vormen voor de bij de verkoop behaalde fiscale boekwinst. Voor de hoogte van de boekwinst neemt Ons Doel de vastgestelde taxatiewaarde als uitgangspunt, derhalve vòòr toepassing van de korting.

Belastingdienst inzake Woningstichting Ons Doel
121582/EdJ/wpk/dp/div
17 juli 2008

b. Aanwending van de fiscale boekwinst op verkopen in de jaren 2008, 2009 en 2010

Naar wij begrepen hebben, heeft Ons Doel ongeveer 75 woningen aangemerkt (geormerkt) voor verkoop tegen marktconforme voorwaarden. Hiervan waren eind mei 2008 meer dan 10 woningen verkocht.

Zoals in onderdeel 3 reeds vermeld, heeft Ons Doel het nieuwbouwproject 'Brede School Leiden Noord' in uitvoering. Daarnaast zal Ons Doel in de jaren 2010, 2011 en 2012 de nieuwbouwprojecten Lorentzhof, LDM, Stad en Milieu, Hofwijck, NVV Leiden Zuidwest en Zuidhoven in uitvoering nemen.

In lijn met de bestaande jurisprudentie wenst Ons Doel de in de jaren 2008, 2009 en 2010 ter zake van de fiscale boekwinst te vormen herinvesteringsreserves aan te wenden voor deze nieuwbouwprojecten. Daarbij zullen uiteraard de in artikel 3.54 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 geformuleerde grenzen en randvoorwaarden worden toegepast.

Ons Doel wenst – mede tegen de achtergrond van de aangenomen motie Essers en de bestaande jurisprudentie, waaronder het arrest van de Hoge Raad van 10 maart 2006, nr. 41 465, V-N 2006/15.17 en het arrest van de Hoge Raad van 30 september 2005, nr. 40 859, V-N 2005/47.15 – uitsluitend dat de in genoemde periode gevormde herinvesteringsreserves voor de gemelde nieuwbouwprojecten kunnen worden aangewend en dat daarvoor in aanmerking komen de terzake van de fiscale boekwinst gevormde herinvesteringsreserves uit hoofde van:

- de verkopen van kooptussenvormwoningen in genoemde periode
- de verkopen van bedrijfsmatig vastgoed
- de verkopen van de thans reeds voor verkoop aangewezen en nog voor verkoop aan te wijzen sociale en dure huurwoningen
- de verkopen van vastgoed via een bestaande of toekomstige commanditaire vennootschap, waarin Ons Doel of één van de gevoegde dochtervennootschappen participeert of gaat participeren

7 Waardering van de voor verkoop aangewezen huurwoningen op de WOZ-waarde 2009

De waardering van de voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen vormt ongetwijfeld eveneens onderdeel van de nieuwe VSO.

Belastingdienst inzake Woningstichting Ons Doel
121582/EdJ/wpk/dp/div
17 juli 2008

Ons Doel verwacht evenwel een deel van de 75 voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen in de loop van 2008 te verkopen, naar verwachting derhalve vòòr de totstandkoming van de nieuwe VSO. Zoals reeds vermeld, is een deel van deze woningen op dit moment al verkocht.

Ons Doel wenst duidelijkheid over de fiscale waardering van deze woningen. In dit kader wenst zij dat daarbij wordt uitgegaan van de verkoopwaarde, veelal vastgesteld aan de hand van een afzonderlijk taxatierapport. Voor zover de voor verkoop verkochte woningen eind 2008 nog niet zijn verkocht, wenst Ons Doel deze categorie sociale huurwoningen, een en ander in lijn met het rapport van PwC eveneens te waarderen op 100% van de WOZ-waarde 2009.

8 Automatische toekenning van gunstigere afspraken

In het kader van het komende centrale overleg over de nieuwe VSO houdt Ons Doel er rekening mee dat op onderdelen gunstigere afspraken worden overeengekomen. Hoewel het gelijkheidsbeginsel meebrengt dat Ons Doel op deze centraal gemaakte afspraken een beroep kan doen, vormt onderdeel van dit voorstel dat Ons Doel geen afstand doet van de mogelijkheid van deze gunstigere afspraken gebruik te maken en in die situatie daar ook daadwerkelijk een beroep op wenst te doen.

Tot slot

We vertrouwen erop dat wij op korte termijn over dit verzoek met u kunnen overleggen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,



mr. C.J.A. van Hoof/mr. W.P.M. Kerklaan

cc. Woningstichting Ons Doel

> Postbus 58944

PriceWaterhouseCoopers N.V.
Mr. C.J.A. van Hooft/Mr.
Postbus 8800
3009 AV ROTTERDAM

ORIGINEEL <i>08-20191 / EdJ / WPK</i> 30 JUL 2008 040 EE AMSTERDAM	
Accoord W.P.M. Kerklaan	File

AMSTERDAM

Telefoon 0800 - 0543
Telefax (020) 686 73 98
Unit 47
Doorkiesnummer (020) 687 68 72

Datum
29 juli 2008

Uw kenmerk
121582/EdJ/wpk/dp/div

Kenmerk

Betreft
Woningstichting Ons Doel te Leiden

Geachte heer van Hooft en heer Kerklaan,

U heeft in uw brief van 17 juli 2008 verzocht om een overleg inzake een soepele toepassing van de VSO voor de jaren 2006/2007 namens uw cliënte, Woonstichting Ons Doel te Leiden.

Alvorens op uw verzoek in te gaan, vraag ik eerst uw aandacht voor de brief van de Staatssecretaris van Financiën aan de Voorzitter van de Eerste Kamer d.d. 5 juni 2008 (DGB 2008-02953 U). Daarin is aangegeven, hoe uitvoering is gegeven aan de motie Essers c.s. inzake de flexibele afwikkeling van VSO-1 ten aanzien van de woningcorporaties.

In voormelde brief staat onder meer het volgende:

"Ten aanzien van een dergelijke flexibele opstelling voor de afwikkeling van VSO-1 merk ik op, dat daarmee in het bijzonder wordt bedoeld op procedurele aspecten en niet zozeer op een soepele houding ten aanzien van de belastingheffing bij woningcorporaties. Bij de afwikkeling van VSO-1 is de Belastingdienst vanzelfsprekend gehouden de fiscale regels correct toe te passen en daarbij niet contra legem te handelen. Daarbij zijn de feiten en omstandigheden zoals zij zich hebben voorgedaan bepalend. Mij valt in dat verband op dat de door PWC in hoofdstuk 3 geschetste oplossingsrichtingen van haar onderzoeksrapport "Een fiscale heroverweging, naar een evenwichtige heffing voor woningcorporaties" buiten de reikwijdte vallen van een flexibele afwikkeling van VSO-1. De oplossingsrichtingen lijken er mede op te zijn gericht, althans hebben in elk geval tot gevolg, dat minder vennootschapsbelasting zal zijn verschuldigd dan volgt uit een reguliere wetstoepassing."

Uit het voorgaande citaat kunt u opmaken, dat ik niet de ruimte heb om individuele afspraken voor een verdere versoepeling ten aanzien van de afwikkeling van VSO-1 te maken, omdat die met het bovenstaande kunnen conflicteren.

Wat betreft de waarderingsproblematiek op de openingsbalans per 1-1-2008 en overgangsrechtelijke aspecten met betrekking tot kooptussenvormen: deze zijn onderwerpen, die hoogstwaarschijnlijk aan de orde zullen komen in de onderhandelingen over de nieuwe VSO-2.

Zoals u ook weet, starten zeer binnenkort de besprekingen tussen de Belastingdienst, de woningcorporaties en Aedes over een VSO-2.

Daarom is het niet opportuun thans in individuele gevallen afspraken te maken en daarmee vooruit te lopen op hetgeen daarover mogelijk in VSO-2 zal worden opgenomen.

Voor wat betreft uitstel van indiening aangiften vennootschapsbelasting merk ik het volgende op. Er kan te allen tijde om bijzonder uitstel worden verzocht bij de competente regio-inspectie van Woonstichting Ons Doel. In casu kunt u uw verzoek richten aan Belastingdienst/Holland-Midden, kantoor Leiden, t.a.v. de heer G.J. de Jong.

Verder hoop ik op uw begrip in deze,

Hoogachtend,

Belastingdienst/Amsterdam
de inspecteur
namens deze



mw.drs. K.F.G. Tjin

De Belastingdienst/Amsterdam
t.a.v. mevrouw drs. K.F.G. Tjin
Postbus 58944
1040 EE AMSTERDAM

PricewaterhouseCoopers
Belastingadviseurs N.V.
Fascinato Boulevard 350
3065 WB Rotterdam
Postbus 8800
3009 AV Rotterdam
Telefoon (010) 407 55 00
Fax (010) 456 43 33
www.pwc.com/nl

3 juni 2008

Referentie: 146445/CvH/dp

Betreft: Compromisvoorstel inzake oplossing problematiek, vermeld in conceptklacht over gedragingen bij beëindiging convenant met woningcorporaties ten name van Rijswijk Wonen in Rijswijk

Geachte mevrouw Tjin,

Zoals bekend, hebben wij u bij brief van 24 april jl. verzocht schriftelijk te reageren op onze brief van 25 maart jl., waarin wij u hebben geïnformeerd dat onze cliënte, Rijswijk Wonen in Rijswijk, zich niet kan verenigen met uw reactie op haar bezwaren tegen de vervroegde beëindiging van de VSO. Tot op heden hebben wij nog geen reactie op deze brief mogen ontvangen.

In onze brief van 24 april jl. hebben wij u een exemplaar toegezonden van het rapport, dat wij op 21 april jl. aan de voorzitter van de Vaste commissie voor Financiën van de Eerste Kamer hebben aangeboden, getiteld "Woningcorporaties: een fiscale heroverweging? Naar een evenwichtige heffing voor woningcorporaties".

Wij hebben inmiddels met cliënte aanvullend overleg gepleegd, waarbij wij de aanbevelingen voor een soepele toepassing van de VSO, vermeld in hoofdstuk 3 van dit rapport, en enkele aanbevelingen, vermeld in de hoofdstukken 4 en 5 van dit rapport, als uitgangspunt hebben gebruikt.

Op grond van dit overleg kunnen wij u mededelen dat cliënte bereid is voorshands de vertrouwelijkheid van het overleg nog voor enige tijd te continueren. Belangrijke overweging daarbij is dat cliënte gezien de inhoud van ons rapport de ruimte voor een oplossing in het kader van een compromis wenst af te tasten en voor dit overleg in de

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

gegeven omstandigheden de vertrouwelijke sfeer van het huidige overleg het meest passend vindt.

In het kader van een compromis heeft cliënte ons verzocht een concreet voorstel aan u voor te leggen, waarin de volgende elementen zijn verwerkt:

- Administratieve afwikkeling van de vereiste overdracht van het vastgoed
- Afwikkeling van de winstopslag bij opstalrealisatie bij oplevering opstal
- Afwikkeling van lopende projecten op basis van de verrekenprijs van de VSO
- Bestuursverklaring in lijn met bovenvermelde punten
- Continuering van de regelingen inzake de omzetbelasting
- Aanpassing en/of uitstel van indiening van de aangifte vennootschapsbelasting
- Toepassing van de herinvesteringsreserve
- Verwerking van de in het verleden verleende korting bij kooptussenvormen
- Waardering van de kooptussenvormen in de openingsbalans tegen taxatiewaarde
- Waardering van de voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen op de WOZ-waarde 2009
- Automatische toekenning van gunstigere afspraken, die in het kader van een nieuwe VSO op centraal niveau worden overeengekomen, indien en voor zover voor Rijswijk Wonen van belang

Wij zullen deze punten onderstaand afzonderlijk nader toelichten.

1. Administratieve afwikkeling van de vereiste overdracht van het vastgoed

Voor dit onderdeel verwijzen wij korthedshalve naar pagina 30 en 31 van het rapport van PwC. Zoals bekend, dient bij keuze voor model I overdracht van het belaste deel van het vastgoed op grond van de VSO uiterlijk op 31 december 2008 te hebben plaatsgevonden.

In lijn met de aanbeveling in het rapport van PwC stelt Rijswijk Wonen in het kader van een compromis voor dat uit praktische overwegingen de formele overdracht van dit vastgoed achterwege blijft en de afwikkeling van deze overdracht (zowel de overdracht als de terugoverdracht) volledig administratief plaatsvindt.

Onderdeel van deze administratieve afwikkeling vormt dat verzoeken inzake toepassing van de vrijstelling overdrachtsbelasting op de voet van artikel 15 lid 1 letter h Wet belastingen van rechtsverkeer zowel voor de conform VSO vereiste formele overdracht van het vastgoed, als voor de gewenste terugoverdracht achterwege kunnen blijven. Rijswijk Wonen gaat er daarbij vanuit dat de administratieve afwikkeling niet tot fiscale boekwinst leidt, nu deze afwikkeling conform de VSO in het boekjaar 2008 plaatsvindt en

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

tussen Rijswijk Wonen en de nog op te richten dochtervennootschap Rijswijk Wonen Exploitatie B.V. met ingang van de oprichtingsdatum van deze dochter een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Rijswijk Wonen zal worden gevormd. De administratieve afwikkeling vindt derhalve geheel binnen deze fiscale eenheid vennootschapsbelasting plaats.

Mocht administratieve afwikkeling buiten deze fiscale eenheid dienen plaats te vinden en derhalve tot fiscale boekwinst leiden, dan wenst Rijswijk Wonen ter zake van de fiscale boekwinst een herinvesteringsreserve te vormen en aan te wenden overeenkomstig onderdeel 8.

Daarnaast stellen wij praktisch gezien voor de toezegging van de klantcoördinator van de Belastingdienst Haaglanden / Kantoor Rijswijk de heer E.H. Spoor van 13 maart jl. (zie bijlage) omtrent het bestaan van de fiscale eenheid btw, ondanks dat de feitelijke overdracht niet met terugwerkende kracht zal plaatsvinden, te blijven volgen. Een en ander houdt in dat Rijswijk Wonen in 2008 een fiscale eenheid btw kan vormen met haar dochtervennootschappen conform de voorwaarden zoals vastgelegd in het addendum bij de VSO. Dit geldt zowel voor de reeds bestaande fiscale eenheid btw met Rijswijk Wonen Projectontwikkeling BV als voor de toekomstige opname van de nog op te richten Rijswijk Wonen Exploitatie BV. De afspraken in het addendum voor toepassing van het besluit van 30 november 1994 door de fiscale eenheid en de aansluiting bij de verrekenprijzen voor de transacties tussen de toegelaten instelling en de dochtervennootschap gelden eveneens voor 2008.

Wij merken hierbij overigens nog op dat Rijswijk Wonen het ten principale niet eens is met de voorwaarden voor het vormen van een fiscale eenheid btw zoals opgenomen in het addendum. Zij behoudt zich dan ook het recht voor na 2008 een fiscale eenheid btw te vormen met haar dochtervennootschappen conform de wettelijke vereisten van artikel 7 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

2. Afwikkeling van de winstopslag bij opstalrealisatie bij oplevering opstal

Zoals bekend, dient bij de ontwikkeling van de niet-sociale woningen een winstopslag van 2% in aanmerking te worden genomen bij opstalrealisatie, voor zover sprake is van koopwoningen.

Rijswijk Wonen wenst in het kader van een soepele toepassing van de VSO over 2006 en 2007 deze winstopslag pas bij oplevering in aanmerking te nemen, zodat tussentijdse berekening van deze winstopslag per balansdatum achterwege kan blijven.

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

3. Afwikkeling van lopende projecten op basis van de verrekenprijs van de VSO

Rijswijk Wonen heeft op dit moment het nieuwbouwproject "Onderwatershof" in uitvoering. Naar verwachting zal oplevering van dit project rond het einde van het derde kwartaal 2008 plaatsvinden. Dit project kent verschillende typen woningen, maar het is de bedoeling dat alle woningen in exploitatie worden genomen. Het project bevat derhalve ook een categorie woningen, die volgens de normen van de VSO het karakter hebben van "dure huurwoningen".

Voor de toerekening van de grondexploitatie heeft Rijswijk Wonen gecalculeerd met de regeling van artikel 3.2.4 VSO. Rijswijk Wonen wenst voor de afronding van dit project de regeling inzake de grondexploitatie van artikel 3.2.4 VSO juncto artikel 4.3.1 lid 3 VSO (de zogenaamde lineaire toerekening) toe te passen.

Volledigheidshalve voegen wij hier aan toe, dat Rijswijk Wonen artikel 3.2.4 lid 3 VSO met betrekking tot de winstslag van 2% voor dit project buiten toepassing laat, nu het volledige project in exploitatie wordt genomen.

Rijswijk Wonen heeft op dit moment nog een tweede nieuwbouwproject in uitvoering, bekend als "De Sfinx". Dit is een zuiver gemengd project, dat zowel de bouw van diverse soorten te verhuren ruimten, als de bouw van koopwoningen omvat.

Voor de toerekening en realisatie van de grondexploitatie en de opstalrealisatie wenst Rijswijk Wonen eveneens de regeling van artikel 3.2.4 VSO juncto artikel 4.3.1 lid 3 VSO (de zogenaamde lineaire toerekening) toe te passen. Aangezien bij dit project echter ook sprake is van koopwoningen zal Rijswijk Wonen in dit geval ook de regeling voor de opstalrealisatie toepassen, verwoord in artikel 3.2.4 lid 3 VSO juncto artikel 3.2.6 VSO, doch uitsluitend voor het deel betrekking heeft op de koopwoningen en met inachtneming van het bepaalde in onderdeel 2 hiervoor.

Tot slot kunnen wij u mededelen dat Rijswijk Wonen thans in een vergevorderd stadium is met de voorbereiding van een zestal nieuwbouwprojecten. Het ziet er naar uit dat bij tenminste drie van deze projecten de daadwerkelijke bouw binnen twee jaar zal starten. Rijswijk Wonen wenst de regeling van artikel 3.2.4 VSO juncto artikel 4.3.1 VSO eveneens toe te passen, voor zover de bouw voor 31 december 2009 een aanvang neemt.

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

4. Bestuursverklaring in lijn met bovenvermelde punten

Ingevolge artikel 6.3.3 VSO dient Rijswijk Wonen bij indiening van de aangifte vennootschapsbelasting een bestuursverklaring te overleggen. De inhoud van deze bestuursverklaring is in dit artikel nauw omschreven. Het lijkt vanzelfsprekend dat deze verklaring niet inhoudt dat de aangifte vennootschapsbelasting is opgesteld conform de uitgangspunten en bepalingen van de VSO, maar wordt opgesteld op basis van de VSO en de overeengekomen soepele toepassing van deze VSO voor de jaren 2006 en 2007.

5. Aanpassing en/of uitstel van indiening van de aangifte vennootschapsbelasting

De aangifte vennootschapsbelasting 2006 ten name van Rijswijk Wonen Projectontwikkeling B.V. is reeds ingediend. Het spreekt vanzelf dat Rijswijk Wonen de ingediende aangifte vennootschapsbelasting 2006 zal aanpassen, zodra duidelijkheid is ontstaan inzake de door de staatssecretaris van Financiën tijdens de parlementaire behandeling toegezegde soepele toepassing van de VSO voor het jaar 2006.

6. Toepassing van de herinvesteringsreserve

Met betrekking tot de herinvesteringsreserve wenst Rijswijk Wonen duidelijkheid op twee specifieke punten:

- Toepassing van de herinvesteringsreserve m.b.t. de kooptussenvormen
- Aanwending van de fiscale boekwinst op verkopen in de jaren 2008, 2009 en 2010

a. Toepassing van de herinvesteringsreserve m.b.t. de kooptussenvormen

In het rapport van PwC is in hoofdstuk 4 uitvoerig aandacht besteed aan de kooptussenvormen en de toepassing van de herinvesteringsreserve.

Naar wij begrepen hebben, heeft Rijswijk Wonen 146 woningen aangemerkt (geoormerkt) als kooptussenvorm. Volgens opgave zijn er daarvan eind 2007 29 verkocht en in 2008 inmiddels nog 3. Tot op heden zijn er dus 32 van deze kooptussenvormwoningen verkocht.

Rijswijk Wonen verkoopt deze woningen met korting aan de huurder/bewoner, waarbij de koper bij voorgenomen verkoop de verplichting heeft de woning aan Rijswijk Wonen aan te bieden. Rijswijk Wonen heeft evenwel geen terugkoopplicht. Er is dus wel sprake van een aanbiedingsplicht, maar geen terugkoopplicht.

Voor Rijswijk Wonen vormen deze categorie verhuurde woningen bedrijfsmiddelen. Rijswijk Wonen wenst in voorkomende situaties gebruik te maken van de mogelijkheid om bij de verkoop van een verhuurde woning uit deze categorie een herinvesteringsreserve te

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

vormen voor de bij de verkoop behaalde fiscale boekwinst. Voor de hoogte van de boekwinst neemt Rijswijk Wonen de vastgestelde taxatiewaarde als uitgangspunt, derhalve vòòr toepassing van de korting.

b. Aanwending van de fiscale boekwinst op verkopen in de jaren 2008, 2009 en 2010

Zoals in onderdeel 3 reeds vermeld, heeft Rijswijk Wonen het nieuwbouwproject 'Onderwatershof' in uitvoering. Rijswijk Wonen heeft tevens het nieuwbouwproject "De Sfinx" in uitvoering, welk project bestaat uit koopwoningen, sociale en dure huurwoningen, maatschappelijke ruimten en kantoorruimten. In lijn met de bestaande jurisprudentie wenst Rijswijk Wonen de in de jaren 2008, 2009 en 2010 ter zake van de fiscale boekwinst te vormen herinvesteringsreserves aan te wenden voor deze twee nieuwbouwprojecten. Daarbij zullen uiteraard de in artikel 3.54 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 geformuleerde grenzen en randvoorwaarden worden toegepast.

Rijswijk Wonen wenst – mede tegen de achtergrond van de aangenomen motie Essers en de bestaande jurisprudentie, waaronder het arrest van de Hoge Raad van 10 maart 2006, nr. 41 465, V-N 2006/15.17 en het arrest van de Hoge Raad van 30 september 2005, nr. 40 859, V-N 2005/47.15 – uitsluitend dat de in genoemde periode gevormde herinvesteringsreserves voor het gemelde nieuwbouwproject kunnen worden aangewend en dat daarvoor in aanmerking komen de ter zake van de fiscale boekwinst gevormde herinvesteringsreserves uit hoofde van:

- de verkopen van kooptussenvormwoningen in genoemde periode
- de verkopen van bedrijfsmatig vastgoed
- de verkopen van de thans reeds voor verkoop aangewezen en nog voor verkoop aan te wijzen sociale en dure huurwoningen
- de verkopen van vastgoed via een bestaande of toekomstige commanditaire vennootschap, waarin Rijswijk Wonen of één van de gevoegde dochtervennootschappen participeert

7. Verwerking van de in het verleden verleende korting bij kooptussenvormen

Onder de werking van de VSO was op de door Rijswijk Wonen gehanteerde kooptussenvormen de bijzondere regeling in hoofdstuk 5 van de VSO van toepassing. De bij verkoop verleende korting bleef in verband daarmee in de jaren 2006 en 2007 voor fiscale doeleinden buiten beeld.

Deze situatie verandert door de invoering van de integrale vennootschapsbelasting per 1 januari 2008. Wij nemen aan dat voor de verwerking van de bij verkoop verleende en te verlenen korting in de nieuwe VSO een passende en praktische oplossing wordt getroffen.

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

Deze regeling zal echter toepassing missen op de in de jaren 2006 en 2007 verleende kortingen.

Rijswijk Wonen hanteert voor de als kooptussenvorm te kwalificeren variant een vorm waarbij de koper een korting geniet van 15% van de vastgestelde taxatiewaarde. Daar staat tegenover dat de koper een deel van de waardeontwikkeling van de woning afstaat. Dit aandeel is gebaseerd op het zogenaamde fair value principe, dat is vastgesteld door het ministerie van VROM (thans WWI). Bij een korting van 15% past een aandeel van 30% in de waardeontwikkeling van de woning, te rekenen vanaf de aankoop van de woning door de huurder. Afrekening van dit aandeel vindt plaats bij verkoop van de woning aan een derde. Toepassing van het fair value principe leidt op deze wijze tot een zuivere economische transactie en heeft niets te maken met een koperssubsidie, een renteloze lening of versoepeling van de eisen van kredietverstrekking.

Tegenover de verleende korting krijgt Rijswijk Wonen derhalve geen vordering op de koper, maar een recht op een aandeel in de (onzekere) toekomstige waardeontwikkeling. Die waardeontwikkeling kan positief, maar ook negatief zijn.

In het kader van een soepele toepassing van de VSO stelt Rijswijk Wonen voor de waarde van het aandeel in deze waardeontwikkeling op de openingsbalans per 1 januari 2008 geheel buiten aanmerking te laten en waardemutaties na 1 januari 2008 fiscaal eveneens buiten aanmerking te laten tot moment realisatie. Dat betekent dat pas een fiscaal belastbare bate ontstaat op het moment van verkoop van de woning door de koper, bestaande uit het aandeel van 30% in de waardeontwikkeling.

8. Waardering van de kooptussenvormen in de openingsbalans tegen taxatiewaarde

Aangezien de kooptussenvormen in verband met het beperkte volume tot en met 31 december 2007 op grond van de VSO geheel buiten de heffing van de vennootschapsbelasting bleven, dienen deze woningen per 1 januari 2008 tegen de waarde in het economisch verkeer in de fiscale openingsbalans te worden opgenomen. De waardering van deze kooptussenvormen vormt ongetwijfeld onderdeel van de nieuwe VSO.

Overdracht van deze woningen aan de huurder-bewoner vindt plaats tegen 85% van de werkelijke waarde, waarbij steeds taxatie plaatsvindt door een onafhankelijke partij.

Voor de waardering van de kooptussenvormen ligt het voor de hand een oplossing te zoeken, die in lijn is met de in onderdeel 9 voorgestelde systematiek. Dat betekent dat

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

Rijswijk Wonen de tot op heden als kooptussenvormwoning aangewezen woningen wenst te waarderen op 85% van de taxatiewaarde. Indien en voor zover deze kooptussenvormwoningen eind 2008 nog niet zijn verkocht, wenst Rijswijk Wonen deze categorie sociale huurwoningen te waarderen op 85% van de WOZ-waarde 2009.

9. Waardering van de voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen op de WOZ-waarde 2009

De waardering van de voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen vormt ongetwijfeld eveneens onderdeel van de nieuwe VSO.

Rijswijk Wonen verwacht evenwel een deel van de voor verkoop aangewezen sociale huurwoningen in de loop van 2008 te verkopen, naar verwachting derhalve vòòr de totstandkoming van de nieuwe VSO.

Rijswijk Wonen wenst duidelijkheid over de fiscale waardering van deze woningen. In dit kader wenst zij dat daarbij wordt uitgegaan van de verkoopwaarde, veelal vastgesteld aan de hand van een afzonderlijk taxatierapport. Voor zover de voor verkoop aangewezen woningen eind 2008 nog niet zijn verkocht, wenst Rijswijk Wonen deze categorie sociale huurwoningen, een en ander in lijn met het rapport van PwC eveneens te waarderen op 100% van de WOZ-waarde 2009.

10. Automatische toekenning van gunstigere afspraken

In het kader van het komende centrale overleg over de nieuwe VSO houdt Rijswijk Wonen er rekening mee dat op onderdelen gunstigere afspraken worden overeengekomen. Hoewel het gelijkheidsbeginsel meebrengt dat Rijswijk Wonen op deze centraal gemaakte afspraken een beroep kan doen, vormt onderdeel van dit voorstel dat Rijswijk Wonen geen afstand doet van de mogelijkheid van deze gunstigere afspraken gebruik te maken en in die situatie daar ook daadwerkelijk een beroep op wenst te doen.

Tot slot

Zoals reeds telefonisch aan u gemeld, hebben wij conform verzoek van onze cliënte, Rijswijk Wonen, in deze brief een compromisvoorstel geformuleerd. Enerzijds heeft dit voorstel ten doel om in lijn met de motie Essers tot een passende oplossing te komen, die de schade voor Rijswijk Wonen in belangrijke mate beperkt. Anderzijds vormt dit voorstel een onderdeel van de afwikkeling van de eerder toegezonden conceptklacht. Rijswijk Wonen heeft ons medegedeeld in dit stadium de voorgenomen indiening van de klacht bij de Nationale ombudsman nog niet te willen heroverwegen.

De Belastingdienst/Amsterdam
3 juni 2008
Referentie: 146445/CvH/dp

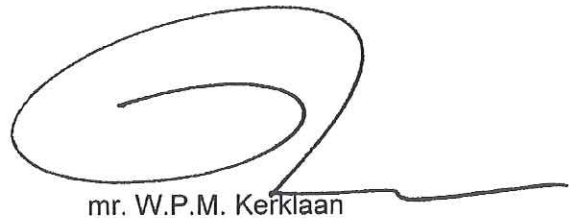
We vertrouwen erop dat wij op korte termijn over het geformuleerde compromisvoorstel met u kunnen overleggen. Mede met het oog op eventueel centraal overleg sturen wij een afschrift van dit compromisvoorstel aan de heer mr. Th. Poolen van het Ministerie van Financiën.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,



mr. C.J.A. van Hooft



mr. W.P.M. Kerklaan

Bijlage:
Brief Belastingdienst Haaglanden/kantoor Rijswijk van 13 maart 2008

cc. Rijswijk Wonen

> Postbus 58944 1040 EE AMSTERDAM

Telefoon 0800 - 0543
Telefax (020) 686 73 98
unit 47
Doorkiesnummer (020) 687 68 72

PriceWaterhouseCoopers N.V.
Mr. C.J.A. van Hooft/Mr. W.P.M. Kerklaan
Postbus 8800
3009 AV ROTTERDAM

Datum
30 juli 2008

Uw kenmerk
146445/CvH/dp

Betreft
Stichting Rijswijk Wonen te Rijswijk

Kenmerk ORIGINEEL	
31 JUL 2008	
Accoord	File 08-2886 i

Geachte heer van Hooft en heer Kerklaan,

U heeft in uw brief van 03 juni 2008 verzocht om een overleg inzake een soepele toepassing van de VSO voor de jaren 2006/2007 namens uw cliënte, Stichting Rijswijk Wonen te Rijswijk.

De beantwoording van deze brief heeft langer op zich laten wachten, omdat ik meende dat u hierover met het ministerie van Financiën in conclaaf was. Daarbij zou ook de brief van de Staatssecretaris van Financiën aan de Voorzitter van de Eerste Kamer d.d. 5 juni 2008 (DGB 2008-02953 U) ter sprake zijn gekomen, waarin wordt aangegeven hoe uitvoering is gegeven aan de motie Essers c.s. inzake de flexibele afwikkeling van VSO-1 ten aanzien van de woningcorporaties.

In voormelde brief staat onder meer het volgende:
"Ten aanzien van een dergelijke flexibele opstelling voor de afwikkeling van VSO-1 merk ik op, dat daarmee in het bijzonder wordt bedoeld op procedurele aspecten en niet zozeer op een soepele houding ten aanzien van de belastingheffing bij woningcorporaties. Bij de afwikkeling van VSO-1 is de Belastingdienst vanzelfsprekend gehouden de fiscale regels correct toe te passen en daarbij niet contra legem te handelen. Daarbij zijn de feiten en omstandigheden zoals zij zich hebben voorgedaan bepalend. Mij valt in dat verband op dat de door PWC in hoofdstuk 3 geschetste oplossingsrichtingen van haar onderzoeksrapport "Een fiscale heroverweging, naar een evenwichtige heffing voor woningcorporaties" buiten de reikwijdte vallen van een flexibele afwikkeling van VSO-1. De oplossingsrichtingen lijken er mede op te zijn gericht, althans hebben in elk geval tot gevolg, dat minder vennootschapsbelasting zal zijn verschuldigd dan volgt uit een reguliere wetstoepassing."

Uit het voorgaande citaat kunt u opmaken, dat ik niet de ruimte heb om individuele afspraken voor een verdere versoepeling ten aanzien van de afwikkeling van VSO-1 te maken, omdat die met het bovenstaande kunnen conflicteren.

Wat betreft de waarderingsproblematiek op de openingsbalans per 1-1-2008 en overgangsrechtelijke aspecten met betrekking tot kooptussenvormen: deze zijn onderwerpen, die hoogstwaarschijnlijk aan de orde zullen komen in de onderhandelingen over de nieuwe VSO-2. Zoals u ook weet, starten zeer binnenkort de besprekingen tussen de Belastingdienst, de woningcorporaties en Aedes over een VSO-2. Daarom is het niet opportuun thans in individuele gevallen afspraken te maken en daarmee vooruit te lopen op hetgeen mogelijk in VSO-2 zal worden opgenomen.

Voor wat betreft uitstel van indiening aangiften vennootschapsbelasting merk ik het volgende op. Er kan te allen tijde om bijzonder uitstel worden verzocht bij de competente regio-inspectie van Stichting Rijswijk Wonen. In casu kunt u uw verzoek richten aan Belastingdienst/Haaglanden, kantoor Rijswijk, t.a.v. de heer E.H. Spoor.

Verder hoop ik op uw begrip in deze,

Hoogachtend,

Belastingdienst/Amsterdam
de inspecteur
namens deze



mw drs. K.F.G. Tjin