

Vergaderjaar 2001–2002

24 036

Marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit

Nr. 247

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN, DE MINISTER VAN ECONOMISCHE ZAKEN EN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 februari 2002

Tijdens het Algemeen Overleg Stedelijke Vernieuwing op 29 november 2001 (kamerstuk 28 000-XI, nr. 44) is toegezegd de Tweede Kamer nader te informeren over de aanpassingen van de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties. Deze aanpassingen vinden plaats in het kader van de Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW) en het traject Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit (MDW-traject). Door middel van deze brief komen wij, mede namens de Minister voor Grote Steden- en Integratiebeleid, aan die toezegging tegemoet.

De MDW-werkgroep woningcorporaties heeft in het rapport «Corporaties tussen vangnet en vrijhandel» geconcludeerd dat de subjectieve vrijstellingen voor woningcorporaties in de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting en de achtervang van het Rijk bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw marktverstorend kunnen werken. Het Kabinet heeft de conclusies van de werkgroep MDW overgenomen en deze aan de Tweede Kamer bij brief van 8 februari 2000¹ meegedeeld. De voorstellen van de MDW-werkgroep woningcorporaties zijn opgenomen in de Nota Mensen, Wensen, Wonen. Voorts is van belang dat de dekking van het initiatiefwetsvoorstel BEW² onder andere werd gevonden door het afschaffen van de subjectieve vrijstelling voor woningcorporaties in de vennootschapsbelasting en de overdrachtsbelasting.

In het rapport van de MDW-werkgroep is onderkend dat het WSW, met een achtervang van Rijk en gemeenten, voor woningcorporaties noodzakelijk blijft om toegang te garanderen tot de kapitaalmarkt. Een nevenverschijnsel van deze achtervangconstructie is dat woningcorporaties leningen krijgen met een lagere rente dan zonder die constructie. Uit onderzoek is echter gebleken dat dit niet tot een substantieel concurrentievoordeel leidt voor woningcorporaties. Daarbij komt dat woning-

¹ Kamerstukken II 1999/2000, 24 036, nr. 147.

² Kamerstukken II 1997/1998, 25 309.

corporaties en commerciële partijen zich op verschillende speelvelden bewegen. Woningcorporaties richten zich specifiek op de sociale huursector, terwijl de beleggers zich met name op de duurdere huursector richten. Alleen de kleine tot middelgrote commerciële verhuurders hebben in het algemeen hogere financieringslasten dan woningcorporaties doordat zij een ander risicoprofiel hebben voor de financiers. Het heffen van een aanvullende premie bij woningcorporaties om het relatieve concurrentienadeel van de kleine tot middelgrote commerciële verhuurders te verminderen is gecompliceerd en zou niet in verhouding staan tot het relatief kleine probleem van de concurrentieverhouding. Het kabinet ziet derhalve af van het heffen van een premie door de overheid vanwege de achtervangfaciliteit bij door het WSW geborgde leningen.

In het kader van de financiering van de wet BEW en het MDW-traject bestaat het voornemen om per 1 januari 2003 de subjectieve vrijstelling voor woningcorporaties in de overdrachtsbelasting te laten vervallen. Er is echter gebleken dat bij stedelijke herstructurering situaties kunnen voorkomen die belanghebbenden als dubbele heffing van overdrachtsbelasting ervaren, hoezeer ook het karakter van de overdrachtsbelasting meebrengt dat telkens wanneer onroerende zaken worden verkregen heffing plaatsvindt.

Bij stedelijke herstructurering komt het voor dat woningcorporaties (met anderen) een deel van hun woningenbestand in een tijdelijke organisatie inbrengen die zorg draagt voor de feitelijke herstructurering. Tot voor kort was het mogelijk die inbreng vrij van overdrachtsbelasting te doen geschieden indien de tijdelijke organisatie de vorm van een vennootschap onder firma of commanditaire vennootschap bezat. Met het oog op het bestrijden van belastingontwijking is die mogelijkheid thans niet meer aanwezig. Indien de subjectieve vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt, zal de inbreng van een deel van het woningbestand in een tijdelijke organisatie niet meer met vrijstelling van overdrachtsbelasting kunnen plaatsvinden indien de tijdelijke organisatie de juridische vorm van een woningcorporatie zou hebben. Ter zake van de inbreng in de tijdelijke organisatie is dan volgens de normale regels overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting is eveneens verschuldigd indien, na het voltooien van de herstructurering (voorzover er meer dan zes maanden zijn verstreken, hetgeen doorgaans het geval zal zijn), de onroerende zaken van de tijdelijke organisatie weer worden verdeeld onder de inbrengende corporaties. Dit zal als «dubbele heffing» worden ervaren.

Aangezien het kabinet de stedelijke herstructurering wil stimuleren, lijkt vooralsnog beperking tot een eenmalige heffing wenselijk. Een eenmalige heffing kan worden vormgegeven door de overdrachtsbelasting die is geheven ter zake van de verkrijging door de tijdelijke organisatie in mindering te laten komen op de aan het eind van het herstructureringsproject te heffen overdrachtsbelasting. Aan een dergelijke regeling, die op 1 januari 2003 in zou kunnen gaan, zullen wel nadere voorwaarden moeten worden gesteld. De te zijner tijd te ontwerpen regelgeving zal de voorwaarden voor de faciliteit bevatten. Overigens zal het Kabinet, gelet op de brede wens van uw Kamer tijdens het Algemeen Overleg Stedelijke Vernieuwing op 29 november 2001, nader onderzoek doen naar het geheel aan belemmeringen van en maatregelen voor het stimuleren van herstructurering in aandachtswijken. Daarbij zullen ook de aanbevelingen van de Taskforce Woningbouw worden betrokken. Mocht hieruit blijken dat ook fiscale belemmeringen (bij met name overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting en BTW) relevant zijn dan zal nader worden bezien of oplossingen binnen randvoorwaarden – zoals het gelijke speelveld en budgettaire inpasbaarheid – mogelijk zijn.

Bij de geschetste structuur past nog een kanttekening. In een aantal gevallen zal sprake zijn van sloop en nieuwbouw. Dan is aan het eind van

het project geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting verschuldigd. De EU-richtlijnen laten niet toe de omzetbelasting te verrekenen met een andere belasting. Dit aspect zal bij het ontwerpen van de nieuwe faciliteit worden gezien. Tot slot merkt de eerste ondergetekende nog op dat het kwijtscheldingsbeleid met betrekking tot fusie en reorganisatie van verenigingen en stichtingen (zoals woningcorporaties) een afgeleide is van de faciliteiten in de overdrachtsbelasting bij fusie en reorganisatie van NV's/BV's. Het ligt thans niet in de bedoeling om in die relatie wijzigingen aan te brengen.

In lijn met het kabinetsstreven naar afschaffing van subjectieve belastingvrijstellingen, zoals ook neergelegd in het standpunt op het eerder genoemde MDW-rapport, is het kabinet voornemens om met ingang van 1 januari 2003 de subjectieve vrijstelling van vennootschapsbelasting voor woningcorporaties te laten vervallen. Deze worden daardoor belastingplichtig. Er moet nog worden gezien wat dit betekent voor de fiscaal, krachtens het besluit MvF nr. 278-9796 van 24 augustus 1985, met de corporaties gelijkgestelde instellingen.

In de conclusies van de MDW-werkgroep is aangegeven dat de bestaande vrijstelling voor pensioenfondsen mede in de beschouwing moet worden betrokken. Deze vrijstelling is bedoeld voor lichamen die zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend ten doel stellen de verzorging van werknemers of gewezen werknemers bij invaliditeit en ouderdom. De vrijstelling voor woningcorporaties is bedoeld voor lichamen die werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting. Gelet op de wezenlijk verschillende doelstellingen van beide vrijstellingen is het kabinet tot de conclusie gekomen dat de voorgenomen afschaffing van de vrijstelling voor woningcorporaties los staat van de vrijstelling voor pensioenfondsen.

De Staatssecretaris van Financiën,
W. J. Bos

De Minister van Economische Zaken,
A. Jorritsma-Lebbink

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
J. W. Remkes