

De directie, besturen en raden van  
toezicht c.q. commissarissen  
van toegelaten instellingen

### Overdracht van bezit aan dochters in verband met de vennootschapsbelasting

Datum  
Kenmerk  
DBO 2007128415

Geachte directie, geacht bestuur, geachte raad,

Naar aanleiding van de CorporatieMail van Aedes d.d. 11 december jl. , waarin Aedes U in overweging geeft om uw woningbezit onder te brengen in een dochter, breng ik het volgende onder uw aandacht en verzoek ik u tevens zich hieraan te houden.

Conform artikel 11d van het BBSH dienen voornemens tot overdracht van onroerende zaken aan rechtspersonen of vennootschappen, die geen toegelaten instelling zijn, aan mij te worden gemeld. In de circulaire MG 2006-06 van 10 juli 2006 van de minister van VROM is aangegeven, dat overdracht van woningen in het gereguleerd gebied uit fiscale of beheertechnische motieven in principe niet wordt toegestaan.

Voor de overdracht van woningen buiten het gereguleerde gebied zijn in genoemde MG 2006-06 nadere voorwaarden gesteld. Zo dient de overdracht van bezit aan een dochter vooraf ter goedkeuring aan mij te worden voorgelegd. Een dergelijke overdracht zal ik slechts toestaan indien in de koopovereenkomst is opgenomen dat er een aanbiedingsplicht is van de dochter aan de moeder en de moeder een terugkoopplicht heeft.

Ten aanzien van de grens van gereguleerd en niet-gereguleerd bezit geldt de huurtoeslaggrens, momenteel € 621,78 huur per maand.

Het is ongewenst dat corporaties hun sociale huurwoningen (huur < € 621,78) overdragen aan dochter-BV's omdat hierdoor de sociale huursector wordt gemarginaliseerd. Alleen voor de huurwoningen die corporaties zelf in bezit hebben geldt immers dat deze bij voorrang moeten worden toegewezen aan mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt door hun inkomen of andere omstandigheden (Woningwet, art. 70c, 1<sup>e</sup> lid). Meer specifiek geldt voor sociale huurwoningen dat deze bij voorrang zoveel mogelijk moeten worden toegewezen aan huishoudens met lagere inkomens, in het bijzonder huishoudens met recht op huurtoeslag (BBSH, artikel 13).



Het om fiscale redenen overdragen van sociale huurwoningen van de corporatie aan een dochter, zal dan ook niet worden toegestaan. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het overdragen van het juridische dan wel het economische eigendom. Beide vormen worden niet toegestaan. Overdracht van economisch eigendom aan een dochter houdt in dat de feitelijke beschikkingsmacht van de eigendom komt te liggen bij die dochter, die niet gehouden is aan het BBSH. Op die grond zijn in het verleden ook overdrachten door corporaties aan dochters om BTW-voordelen te behalen verboden.

Ik vertrouw erop dat u zich ook bij de invoering van de vennootschapsbelastingplicht houdt aan de regels die gelden voor corporatiewoningen.

Hoogachtend,  
de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar