

Vergaderjaar 2020–2021

29 453

Woningcorporaties

Nr. 525

BRIEF VAN DE MINISTERS VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES EN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 december 2020

Tijdens de behandeling van het Belastingplan 2021 in uw Kamer (Handelingen II 2020/21, nrs. 22 en 23) zijn enkele toezeggingen gedaan met betrekking tot de differentiatie van de overdrachtsbelasting en de gevolgen daarvan voor woningcorporaties.¹ In deze brief ga ik, mede namens de Staatssecretaris van Financiën, in op de maatregelen die ik neem naar aanleiding van deze toezeggingen.

Met de maatregelen die het kabinet nu neemt wordt gehoor gegeven aan de wens die breed in de Tweede Kamer is geuit om corporaties bij onderlinge overdrachten verder tegemoet te komen voor het hogere tarief in de overdrachtsbelasting. De voorgestelde maatregelen leveren een belangrijke bijdrage aan de lopende sanering bij Vestia en eventuele toekomstige saneringen. Bovendien bieden deze maatregelen ook de mogelijkheid van een beroep op de vrijstelling bij andere taakoverdrachten tussen corporaties als er sprake is van een van rijkswege voorgeschreven overnamesom. Tot slot zorgen deze maatregelen in combinatie met het bredere Belastingpakket ervoor dat de corporatiesector in de periode 2021 t/m 2025 een lastenverlichting tegemoet kan zien en deze middelen kunnen worden aangewend voor hun volkshuisvestelijke taak.

Huidige toepassing van de vrijstelling

Aan de huidige vrijstelling voor de taakoverdracht tussen ANBI's wordt in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer (Ubr) in artikel 5d een aantal cumulatieve voorwaarden gesteld. Het moet gaan om;

- Een taakoverdracht tussen kwalificerende partijen;
- Commerciële factoren mogen geen rol spelen;
- Alle activa en passiva met betrekking tot de taak moeten worden overgedragen;

¹ Kamerstuk 35 572, nr. 75.

- De taak moet door de overnemende partij worden voortgezet;
- De overdracht moet een bepaalde mate van substantie te hebben om als taakoverdracht te kunnen worden aangemerkt.

De eis dat commerciële factoren geen rol mogen spelen heeft tot gevolg dat corporaties die gebruik wensen te maken van de vrijstelling bij de overdracht van de onroerende zaken geen koopsom of andere prestatie mogen bedingen. Indien er een voorschrift is mag alleen een koopsom of tegenprestatie van ten hoogste de boekwaarde worden bedongen. In de praktijk blijkt dat met name deze eis belemmerend werkt voor het toepassen van de vrijstelling bij corporaties. Ook is het vaak lastig om de over te dragen passiva aan de taak toe te rekenen. Dat komt doordat corporaties op instellingsniveau worden gefinancierd en niet op objectniveau. Hieronder zal ik achtereenvolgens ingaan op hoe deze belemmering weg wordt genomen voor corporaties in sanering en voor corporaties waarbij er geen sprake is van sanering.

Vrijstelling bij taakoverdracht in het geval van sanering

Om een vrijstelling van overdrachtsbelasting bij taakoverdrachten in het geval van sanering zeker te stellen, wordt het Ubr in artikel 5d nader ingevuld. De invulling zal eruit bestaan dat, in tegenstelling tot wat nu het geval is, een koopsom c.q. een hogere koopsom mag worden bedongen mits deze koopsom van rijkswege is voorgeschreven.

Bij een sanering is hiervan sprake, omdat een corporatie in sanering bij verkoop van haar vastgoed gebonden is aan de toestemming vanuit de wettelijk verankerde² borgingsvoorziening. In het geval van sanering zal toestemming voor verkoop alleen worden gegeven als er bij verkoop sprake is van een voorgeschreven overnamesom. Deze eis wordt vanuit de doelstelling van verliesminimalisatie gesteld ten behoeve van het WSW, de deelnemers, de achtervang (waaronder de Staat) en de corporatie in sanering. Zij zouden bij een te lage verkoopprijs immers meer risico lopen, omdat de vermogenspositie van de corporatie in sanering verslechtert.

Om voornoemde belemmeringen bij saneringssituaties weg te nemen zullen de voorwaarden van de vrijstelling van overdrachtsbelasting bij taakoverdrachten in het Ubr worden verduidelijkt. Het kabinet is voornemens expliciet te regelen dat de overnamesom ten hoogste de waarde mag belopen die van rijkswege wordt voorgeschreven. Daarnaast wordt verduidelijkt hoe, in een situatie waarin financiering niet op objectniveau plaatsvindt maar op instellingsniveau, bij de activa/passiva-eis de passiva naar evenredigheid met de overgedragen activa moeten worden toegerekend aan de overgedragen taak. Dat zowel activa als passiva moeten worden overgedragen is inherent aan de ratio van de vrijstelling voor taakoverdrachten tussen ANBI's. De totale overgedragen passiva en de eventueel door de overnemende corporatie te betalen aanvullende overnamesom mogen niet hoger zijn dan de voorgeschreven waarde.

Als gevolg van deze wijziging kunnen overdrachten tussen woningcorporaties in sanering, waaronder de ongeveer 10.000 woningen die door Vestia worden overgedragen aan andere corporaties, worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Daarbij zullen zij uiteraard ook moeten voldoen aan de overige voorwaarden die gelden voor de vrijstelling bij taakoverdracht, zoals de ANBI-status, de taakoverdracht en de activa/passiva-overdracht.

² Artikel 1 lid 1 van de Woningwet, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het is niet mogelijk het Ubr hierop aan te passen vóór 1 januari 2021. De voorgestelde aanpassing zal zo spoedig mogelijk worden doorgevoerd en terugwerken naar 1 oktober 2020, de maand waarin de Tweede Kamer om de verduidelijking heeft gevraagd. Eventueel reeds afgedragen overdrachtsbelasting die op basis van dit gewijzigde Besluit alsnog onder de vrijstelling valt, zal worden terugbetaald.

De voorgestelde verduidelijking werkt ook ondersteunend aan de door mij aangekondigde verbetering van het saneringskader³. Ook na verbetering van het saneringskader kunnen corporaties gebruik maken van de vrijstelling, zolang zij aan de voorwaarden voldoen. Zij kunnen namelijk, vanaf 1 januari 2021, na aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) ook gebruik van maken van de generieke regeling bij taakoverdracht tussen corporaties. Hieronder ga ik nader in op deze regeling.

Taakoverdracht tussen corporaties

Met de voorgenomen aanpassing van het Ubr wordt de toepasbaarheid van de vrijstelling bij andere taakoverdrachten tussen corporaties (niet-saneringssituaties) breder. Wel is daarvoor nog een aanpassing van het BTIV vereist.

In het BTIV zal daarom een bepaling worden opgenomen die als hoofdregel verplicht dat corporaties tegen minimaal beleidswaarde en maximaal marktwaarde verhuurde staat vastgoed vervreemden. Op deze wijze kunnen verkrijgende corporaties ook in niet-saneringssituaties waarbij sprake is van taakoverdracht gebruik maken van de vrijstelling. Vanzelfsprekend zal daarvoor ook voldaan moeten zijn aan de eerdergenoemde voorwaarden rondom de ANBI-status, de taakoverdracht en de activa/passiva-overdracht. Corporaties mogen, met vermelding daarvan in het jaarverslag, afwijken van deze hoofdregel. Indien corporaties afwijken van de in het BTIV voorgeschreven waarde, kan mogelijk geen beroep meer worden gedaan op de vrijstelling op basis van de aanvulling in het Ubr.

Naar verwachting zal deze vrijstelling de komende jaren benut kunnen worden voor de overdracht van circa 500 woningen per jaar. Deze vrijstelling levert de sector als geheel daarmee een lastenverlichting op van ongeveer 7 miljoen euro per jaar. Dekking daarvoor is gevonden in de vertraagde indexatie van de woningwaardegrens per 2023 in de overdrachtsbelasting.

Aanpassing van het BTIV is evenmin haalbaar voor 1 januari 2021. Omdat er reeds een aanpassing van het BTIV gepland staat, zal ik deze wijziging daarin meenemen. De bepaling zal dan naar verwachting op 1 juli 2021 in werking treden en terugwerkende kracht krijgen vanaf 1 januari 2021, het moment van inwerkingtreding van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

Andere overdrachten waarbij corporaties zijn betrokken

Daarnaast heb ik u toegezegd in kaart te brengen welke aankopen corporaties doorgaans doen. Ik heb dat gedaan op basis van de door corporaties zelf aangeleverde prognoses. Deze heb ik gecombineerd met andere data om een inschatting te kunnen maken van wat de onderliggende reden van de transactie is.

³ Kamerstuk 29 453, nr. 516.

Voor de jaren 2021 t/m 2025 wordt door corporaties voorzien dat ze jaarlijks 3.000 woningen aankopen, waarvan de inschatting is dat:

- 17% taakoverdracht tussen corporaties betreft die kunnen worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting (500 woningen);
- 40% aankoop in het kader van verkoop onder voorwaarden betreft (VOV) (1.200 woningen);
- 25% aankoop bij herstructurering betreft (750 woningen);
- 8% aankoop van andere corporaties betreft, die niet voldoen aan de criteria voor taakoverdracht (250 woningen);
- 10% losse aankopen betreft (300 woningen).

Voor wat betreft aankopen in het kader van VOV, aankoop bij herstructurering en de losse aankopen zullen kopende corporaties het normale tarief van 8% overdrachtsbelasting moeten afdragen. In deze situaties is geen sprake van taakoverdracht tussen ANBI's waardoor de vrijstelling niet van toepassing is. Het is juridisch ook niet mogelijk om de vrijstellingsregeling voor taakoverdracht zo aan te passen dat deze aankopen er wel onder zouden vallen. Voor wat betreft aankopen in het kader van de VOV en herstructurering ga ik daarom onderzoek doen naar mogelijke alternatieven buiten de regeling voor taakoverdracht om.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren