



Fiscale gevolgen herziening woningwet

Maarten Jan Brouwer
Jan Pieter van Eck

Als gevolg van de (flink) herziene woningwet moeten woningcorporaties DAEB activiteiten (Diensten van Algemeen en Economisch Belang) en niet-DAEB activiteiten scheiden. Dit kan via een administratieve scheiding, een juridische scheiding; of een combinatie van beide.

Administratieve scheiding



In principe geen fiscale gevolgen

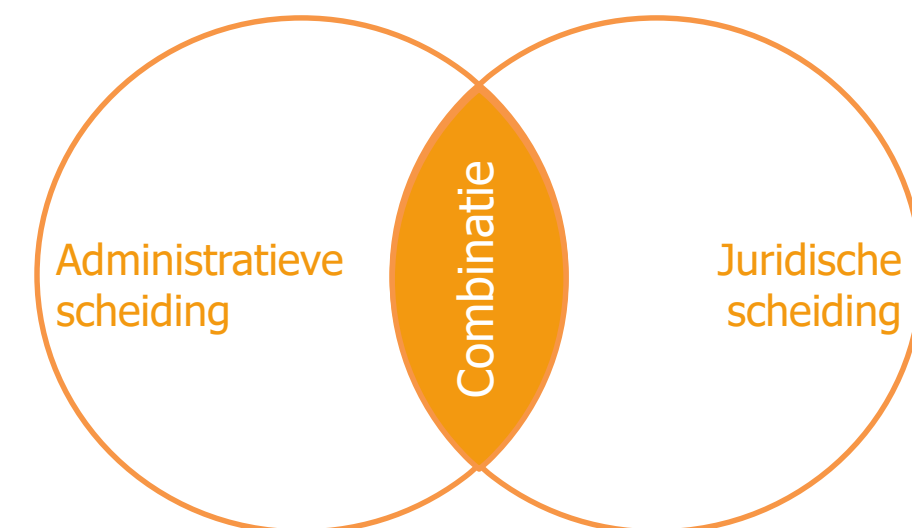
Bij een administratieve scheiding blijven de niet-DAEB activiteiten in de corporatie. Doordat er geen overgang is van activa en passiva naar een andere entiteit, heeft deze scheiding geen fiscale gevolgen.

Juridische scheiding



Fiscale gevolgen kunnen spelen

Bij een juridische scheiding is het waarschijnlijk dat activa en passiva worden overgedragen naar een (nieuw op te richten) entiteit. Dit zal waarschijnlijk via een juridische afsplitsing plaatsvinden naar een BV of NV, waarvan de corporatie 100% van de aandelen verkrijgt. Een juridische (af)splitsing heeft wel fiscale gevolgen.



Aandachtspunten bij scheiding van activiteiten

- ❖ Is via een nieuwe vennootschap de financiering van niet-DEAB activiteiten beter te realiseren? Bijvoorbeeld het verstrekken van leningen of de mogelijke toetreding van nieuwe participanten (dit is niet ondenkbaar bij niet-DAEB activiteiten).
- ❖ Is op basis van financiële, organisatorische en strategische overwegingen de scheiding van activiteiten door juridische scheiding gewenst? Niet-fiscale aspecten zullen hierin leidend zijn.
- ❖ Zijn er fiscale kansen bij afsplitsen van niet-DAEB activiteiten? Bijvoorbeeld verrekening of realisatie van verliezen en btw-teruggaaf bij herziening vastgoed.
- ❖ Is het mogelijk fiscaal neutraal de niet-DAEB activiteiten af te splitsen? Denk aan btw, overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting.
- ❖ Voldoende aandacht voor de gevolgen met betrekking tot de overige belastingen? Bijvoorbeeld verhuurdersheffing, mogelijkheid fbi, ANBI-status, etc.
- ❖ Kunnen onderlinge transacties worden genegeerd? Is er een fiscale eenheid mogelijk? Zowel vpb als btw.

Op basis van de vastgestelde regels is de corporatie verplicht om een ontwerp scheidingsvoorstel in te dienen bij de Autoriteit woningcorporaties vóór 1 januari 2017. Dit voorstel dient te zijn gebaseerd op de jaarrekening 2016. Het definitieve voorstel, inclusief financiële paragraaf, dient vóór 1 mei 2017 te worden ingediend. De scheiding dient uiterlijk 1 januari 2018 gereed te zijn. Er is een verlicht regime waar corporaties met een kleine DAEB-portefeuille mogelijk onder kunnen vallen.

Fiscale aspecten

Hoewel de verplichting de activiteiten te scheiden géén fiscaal dossier is, kan de fiscaliteit wel degelijk een rol spelen bij de te nemen beslissing door corporaties. De fiscale aspecten van de afsplitsing van activiteiten op het gebied van vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, omzetbelasting en loonheffingen komen hierna (in hoofdlijnen) schematisch aan bod.

Ook worden kort de fiscale gevolgen genoemd voor het hebben van verschillende entiteiten en de mogelijke fiscale gevolgen van toetreding van derden in de BV/NV.

	Gevolg	Fiscale aspecten	Actie
Vennootschapsbelasting			
Afsplitsing	<ul style="list-style-type: none"> • Levert mogelijk verlies op • Afrekenen over meerwaarde afgesplitste activa (tenzij compensabele verliezen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Evt. kan overgang via fiscale eenheid • Beroep op fiscale afsplitsingsfaciliteit mogelijk (onder voorwaarden) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bepalen of werkelijke waarde verschilt van fiscale boekwaarde • Afstemmen waarde met Belastingdienst • Afstemmen faciliteit met Belastingdienst
Meerdere entiteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Zakelijk handelen verplicht • Bij financiering mogelijk renteaftrekbeperring 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderlinge geldstromen worden genegeerd bij fiscale eenheid vpb 	<ul style="list-style-type: none"> • Bepalen voor- en nadelen fiscale eenheid + eventueel aanvragen • Renteaftrek analyseren
Evt. toetreding van derden in de toekomst	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk nadelige gevolgen voor fiscale faciliteiten • Mogelijke beperking verliesverrekening 	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijke terugname afsplitsingsfaciliteit, verbreking fiscale eenheid en VSO2 eindig • Mogelijk FBI-status 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor komende 3 jaar strategie bepalen • In kaart brengen fiscale gevolgen
Overdrachtsbelasting			
Afsplitsing	<ul style="list-style-type: none"> • Indien geen beroep op vrijstelling mogelijk is → 2% of 6% verschuldigd over de waarde af te splitsen vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> • Reorganisatie vrijstelling • Andere vrijstellingen denkbaar (samenloop-vrijstelling, WOM, landbouwgronden, etc.) • Verlaging maatstaf van heffing 	<ul style="list-style-type: none"> • Bepalen of aan voorwaarden vrijstelling reorganisatie wordt voldaan (ook voor komende 3 jaar) • Vrijstelling afstemmen met Belastingdienst
Toetreding derden	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk nadelige gevolgen voor fiscale faciliteiten (alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd) 	<ul style="list-style-type: none"> • Indien binnen 3 jaar wijziging in het concern optreedt dan kan reorganisatiefaciliteit worden teruggenomen 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor komende 3 jaar strategie bepalen • In kaart brengen fiscale gevolgen

	Gevolg	Fiscale aspecten	Actie
BTW			
Afsplitsing	<ul style="list-style-type: none"> • Overdracht activa niet met btw belast (voorwaardelijk) • Pro rata percentage aftrek btw op kosten mogelijk gewijzigd 	<ul style="list-style-type: none"> • Heffing btw blijft achterwege bij 'overdracht (deel) van de onderneming' • Overnemen btw-herzienings-termijnen vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> • Inventariseren herzieningstermijnen over te dragen vastgoed
Meerdere entiteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Labelen van de btw-administratie van de nieuwe vennootschap(pen) • Btw over onderlinge prestaties kan een extra kostenpost zijn 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderlinge btw-heffing kan voorkomen worden door fiscale eenheid • Btw-heffing kan voorkomen worden door een 'overeenkomst kosten voor gemene rekening' 	<ul style="list-style-type: none"> • Bepalen of fiscale eenheid mogelijk is • Aangaan en opstellen 'overeenkomst kosten voor gemene rekening'
Toetreding derden	<ul style="list-style-type: none"> • Kan nadelige gevolgen hebben voor vorming (of continuering) fiscale eenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreking fiscale eenheid btw mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor komende 3 jaar strategie bepalen • In kaart brengen fiscale gevolgen

Toevoeging medio 2017:

Denk aan consultatievoorstel "Uitbreiding btw-herzieningsregels voor kostbare diensten". Zie hierover aparte Cervus factsheet, te downloaden via <http://www.cervusbelastingadvies.nl/images/stories/factsheets/20172205-Consultatie-wetsvoorstel-Btw-herzieningsregels.pdf>

	Gevolg	Fiscale aspecten	Actie
Loonheffingen			
Afsplitsing	<ul style="list-style-type: none"> Administratieve gevolgen. O.a.: Overgang personeel leidt tot gevolgen voor administratieve vereisten (identificatie etc.), premies sociale zekerheid eigenrisicodragerschap etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Eventuele verzoeken entiteiten aan te merken als samenhangende groep van inhoudingsplichtige ('SGI') om administratieve lasten bij overgang van personeel te verminderen (optimalisatie mogelijk) 	<ul style="list-style-type: none"> Indienen verklaring 'Overdracht van activiteiten' Fiscale gevolgen met Belastingdienst afstemmen
Meerdere entiteiten	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe vennootschap dient loonadministratie te voeren Eventueel G-rekening 		<ul style="list-style-type: none"> Coördinatie met (externe) salarisadministrateur Openen G-rekening

❖ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties>

❖ <https://www.ilent.nl/sectoren/autoriteit-woningcorporaties>

Meer informatie?

Wilt u meer informatie over de fiscale aspecten bij scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten? Neem dan contact op met Cervus Belastingadvies. Wij helpen u graag verder.

Mr. Maarten Jan Brouwer

+31 6 14 93 2773

mjbrouwer@cervusbelastingadvies.nl

<https://www.linkedin.com/in/maarten-jan-brouwer-1bb1251>

Mr. Jan Pieter van Eck

+31 6 26 16 4880

jpvaneck@cervusbelastingadvies.nl

www.linkedin.com/pub/jan-pieter-van-eck/0/760/198