

Q&A VSO1 / VSO2

Woningcorporaties

5 juli 2012

Belastingdienst,

Dr.mr. J.M. van der Heijden RA
Mr.drs. S. Overes RA

Inhoudsopgave

- | | |
|---|--------|
| 1. Berekeningswijze disagio- en agioposities
openingsbalans 1.1.2008 (regeling VSO2) | blz. 2 |
| 2. Herontwikkeling | blz. 3 |

1. Berekeningswijze disagio- en agioposities openingsbalans 1.1.2008 (regeling VSO2)

Kader

Een agio- of disagiopositie vanwege een langlopende schuld of langlopende vordering op 1 januari 2008 wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van deze langlopende schuld respectievelijk langlopende vordering. De marktwaarde van een langlopende schuld of van een langlopende vordering op 1 januari 2008 wordt normaliter bepaald door van de contante waarde van de toekomstige geldstromen de overlopende (of transitorische) rente op 31 december 2007 in aftrek te brengen.

In artikel 2.5.1 lid 2 VSO2 en in artikel 2.8.1 lid 2 VSO2 is voor de berekening van een agio- of disagiopositie uitgegaan van de fictie, dat geldstromen (ontvangsten dan wel uitgaven) geacht worden ultimo van enig jaar te vloeien. Daarmee wordt geabstraheerd van de feitelijke data waarop deze geldstromen vloeien. Voor de berekening van de marktwaarde van een langlopende schuld of langlopende vordering in verband met de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008 is in de rentecurve (bijlage 1 in de Toelichting VSO2 d.d. 23 januari 2009) de zero coupon rente vermeld.

Vraag

Als een woningcorporatie voor de berekening van een disagio- of agiopositie vanwege een langlopende vordering of langlopende schuld op de fiscale openingsbalans van 1 januari 2008 is uitgegaan van de regeling in artikel 2.5.1 lid 2 VSO2 respectievelijk artikel 2.8.1 lid 2 VSO2, honoreert de Belastingdienst dan het gewekte vertrouwen dat voor de berekening van de marktwaarde van die langlopende vordering respectievelijk langlopende schuld op 1 januari 2008 de overlopende (of transitorische) rente op de berekende contante waarde in aftrek mocht worden gebracht?

Antwoord

De Belastingdienst is van mening dat vanwege de fictie van artikel 2.5.1 VSO2 en artikel 2.8.1 VSO2 voor de berekening van de marktwaarde van een langlopende schuld respectievelijk langlopende vordering, de overlopende (of transitorische) rente – in afwijking op de gebruikelijke berekeningswijze zonder fictie - niet op de contante waarde van de toekomstige geldstromen in aftrek mag worden gebracht.

De Belastingdienst honoreert desalniettemin tot 5 juli 2012 het gewekte vertrouwen dat de marktwaarde van een langlopende schuld en van een langlopende vordering vanwege de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008 mocht worden berekend door op de contante waarde van de toekomstige geldstromen de overlopende rente in aftrek te brengen. Als vervolgens een agio- of disagiopositie op 1 januari 2008 is berekend op basis van een aldus berekende marktwaarde, zal de Belastingdienst op grond hiervan geen correcties aanbrengen op de fiscale verwerking in de aangiften vennootschapsbelasting vanaf 2008.

Toelichting

Over het effect van de fictie in de artikelen 2.5.1 lid 2 en 2.8.1 lid 2 VSO2 bij de berekening van een disagio- of agiopositie vanwege een langlopende schuld of langlopende vordering, is veel onduidelijkheid in de sector ontstaan. Deze onduidelijkheid ziet op de berekeningswijze van de marktwaarde van een langlopende vordering respectievelijk langlopende schuld. Deze marktwaarde is van invloed op de berekening van de disagio- of agiopositie op de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008.

Argumenten zijn geïnventariseerd en gewisseld. De Adviescommissie heeft op 11 mei 2012 desgevraagd beslist, dat de berekeningswijze van de marktwaarde van een langlopende vordering of langlopende schuld zoals de Belastingdienst die voorstaat, juist is.

In overleg met het Ministerie van Financiën heeft de Belastingdienst besloten het gewekte vertrouwen over de te volgen berekeningswijze – zoals verwoord in het antwoord – te honoreren.

2. Herontwikkeling

Vraag

Wat is de inbrengwaarde van vastgoed in een woningbouwproject bij de herontwikkeling van woningen door woningcorporaties als deze woningen vóór 1 januari 2006 zijn gesloopt?

Antwoord

De woningcorporatie heeft de mogelijkheid om bij herontwikkeling van woningen de inbrengwaarde in een woningbouwproject vast te stellen volgens één van de volgende twee keuzemogelijkheden. Per entiteit kan voor de inbreng in dergelijke projecten slechts één keuzemogelijkheid toepassen.

Keuzemogelijkheid 1: de startdatum van het project wordt gesteld op de datum waarop het sloopbesluit is genomen.

Indien het project vóór 1 januari 2006 is gestart, wordt de regeling volgens artikel 3.2.5 VSO1 en de lineaire methode volgens artikel 4.3.1 VSO1 toegepast.

Keuzemogelijkheid 2: de startdatum van het project wordt gesteld op de datum waarop de woningen fysiek zijn gesloopt. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt in de volgende situaties:

- a. De woningen zijn fysiek gesloopt vóór 1 januari 2006: in dat geval vindt inbreng van de grond op óf na 1 januari 2006 plaats tegen de waarde in het economische verkeer van de grond en wordt de lineaire methode volgens artikel 4.3.1 VSO1 niet toegepast. De Belastingdienst staat in dit verband toe de waarde in het economisch verkeer van de grond op 1 januari 2006 te bepalen naar analogie van artikel 2.4.1 VSO2.
- b. De woningen zijn fysiek gesloopt na 1 januari 2006: in dat geval wordt grond en opstal bij inbreng in een project gewaardeerd conform de regeling van artikel 3.2.5 VSO1 en vindt géén toepassing van de lineaire methode volgens artikel 4.3.1 VSO1 plaats.

Bij toepassing van één van beide keuzemogelijkheden, gelden de volgende twee algemene voorwaarden:

- de entiteit van de woningcorporatie kiest één bestendige gedragslijn, dus voor alle projecten over de jaren 2006 en 2007, geldt dezelfde keuzemogelijkheid;
- als gekozen wordt voor keuzemogelijkheid 1 en het project wordt na 31.12.2007 opgeleverd, wordt ook toerekening van het projectresultaat via de lineaire methode toegepast voor de gehele looptijd van het project.

In algemene zin geldt dat als voor de berekening van de inbrengwaarde - binnen de regeling van VSO1 - een WOZ-waarde met waardepeildatum vóór 1 januari 2006 wordt geïndexeerd, de Belastingdienst slechts relatief beperkte waardeinstijgingen van de WOZ-waarde ten opzichte van de waardepeildatum van de WOZ beschikking aanvaardbaar acht.

Toelichting

De start van een woningbouwproject bepaalt wat in een dergelijk project aan vastgoed wordt ingebracht. Afhankelijk van dit startmoment, kan de sloop van de te herontwikkelen woningen liggen voor of na de start van het project. Voor de inbreng in het project wordt aangesloten bij wat feitelijk wordt ingebracht: grond of grond met bestaande woningen. Voor de inbrengwaarde wordt daar bij aangesloten.

Als uitgangspunt geldt dat projectberekeningen geen irreële elementen bevatten. Met name in verband met de indexatie van WOZ-waarden met waardepeildata die liggen vóór 1 januari 2006, kunnen theoretisch zeer hoge inbrengwaarden aan de orde zijn. Deze zal de Belastingdienst niet in alle gevallen volgen. Daarbij geldt het volgende.

In beginsel wordt uitgegaan van de WOZ-beschikking met de meest recente waardepeildatum. Bij een waardepeildatum die ligt vóór 1 januari 2006, kan de WOZ-waarde volgens de regeling van VSO1 worden geïndexeerd. Bij de inbreng van bestaand vastgoed in een project moet rekening voor het vaststellen van de inbrengwaarde rekening worden gehouden met de voorgenomen sloop van het vastgoed. Normaliter leidt een voorgenomen sloop tot een lagere

WOZ- waarde dan daarvoor (kortere resterende exploitatieperiode). Als daarentegen uit de berekening van de WOZ-waarde met indexatie een extreem hoge waarde volgt, is dat niet op redelijke grond te verdedigen. Waardestijgingen van meer dan 30% van de WOZ- waarde (ten opzichte van de WOZ-waarde op waardepeildatum van de gehanteerde WOZ-beschikking) worden door de Belastingdienst als extreem hoog aangemerkt.