



Meer belasting voor corporaties, minder nieuwe en energiezuinige woningen voor huurders

April 2018

Woningcorporaties gaan de komende jaren een miljard meer belasting betalen als de kabinetsvoorstellen doorgaan. Dat betekent dat corporaties zo'n 67.000 minder nieuwe huurwoningen kunnen bouwen. Dat is een stad als Amersfoort minder. Of ze kunnen 100.000 huizen minder renoveren tot heel energiezuinige woningen. Het aantal huizen van een stad als Nijmegen. Het kabinet vraagt of corporaties gas geven op nieuwbouw en verduurzaming, maar trekt tegelijkertijd de handrem aan. Woningzoekenden blijven langer op wachtlijsten en huurders moeten wachten tot hun huis wordt aangepakt.

Wat is ATAD?

- Europese afspraken in de *Anti Tax Avoidance Directive* (ATAD-richtlijn) zijn bedoeld om constructies tegen te gaan waarbij internationale bedrijven minder vennootschapsbelasting hoeven te betalen.
- Het kabinet moet de ATAD-richtlijn voor eind 2018 omzetten in Nederlandse regels binnen de vennootschapsbelasting (vpb). In het regeerakkoord is vastgelegd dat vanaf 2019 de renteaftrek op leningen wordt beperkt tot 30 procent van de fiscale winst.
- De overheid verwacht zo 1.4 miljard extra belasting binnen te halen. Voor het bedrijfsleven staan daar verlaging van de vpb (van 25% naar 21%) en afschaffen van de dividendbelasting tegenover.
- Deze invulling heeft gevolgen voor alle vennootschapsbelastingplichtigen. Dus ook voor overheidsbedrijven en (semi) publieke instellingen, die vennootschapsbelastingplichtig zijn. Terwijl winstbelasting voor deze niet-winst beogende ondernemingen in feite niet uit te leggen is.

Effect

- Ook woningcorporaties zijn vpb-plichtig geworden, hoewel zij geen winst maken, maar werken aan de maatschappelijke opgave om lage inkomens betaalbaar en goed te huisvesten. Sociale verhuurders hebben veel leningen op hun onroerend goed en behalen maar een laag rendement.
- Daardoor gaan woningcorporaties als gevolg van de ATAD-richtlijn juist veel extra vpb betalen. In de praktijk is het een boete op leningen voor investeringen. Terwijl het bedoeld was om belastingontwijking te bestrijden bij grote internationale bedrijven.
- We schatten dat ATAD woningcorporaties zo'n 300 miljoen euro per jaar gaat kosten. Het verbeteren van het Nederlandse vestigingsklimaat wordt zo opgebracht door woningzoekenden en corporatiehuurders.
- ATAD stimuleert corporaties om leningen af te lossen. Tegelijkertijd verwacht de overheid meer investeringen van corporaties in nieuwbouw, verduurzaming van woningen en betaalbare huren. Dat kan niet allebei tegelijkertijd.

Fiscale druk op corporaties

Deze belastingverhoging komt bovenop eerdere fiscale maatregelen waar woningcorporaties al mee te maken hebben.

- Los van het regeerakkoord loopt de vennootschapsbelasting die woningcorporaties de komende jaren moeten betalen sowieso op naar 500 miljoen per jaar.
- Tijdens de crisis is de verhuurderheffing ingevoerd, een belasting op sociale huurwoningen. Die is gekoppeld aan de WOZ-waarde van woningen. We verwachten dat de heffing door de waardeinstijging van koopwoningen in 2020 oploopt tot boven de 2 miljard euro. Ook dat is zo'n 300 miljoen euro meer dan eerder geraamd. De waardeinstijging voor huizenbezitters leidt dus tot belastingverhoging bij sociale verhuurders.
- Gecombineerd kan de lastenverzwaring voor alle corporaties samen oplopen tot meer dan een miljard euro per jaar extra.

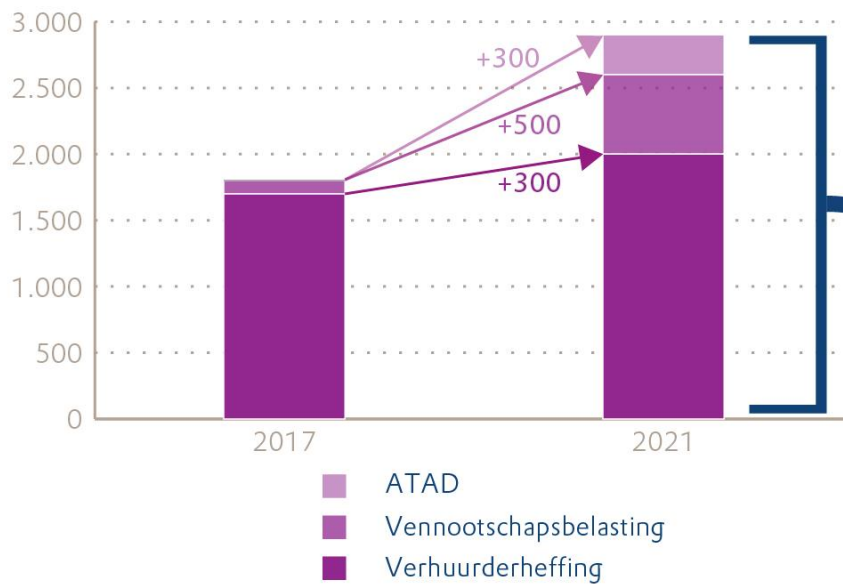
Ten koste van huurders en woningzoekenden

- Woningcorporaties willen graag meer investeren: meer sociale huurwoningen bouwen, huizen energiezuiniger en duurzamer maken, huren betaalbaar houden. De overheid stimuleert corporaties daartoe, want er is grote behoefte aan.
- Hogere belastingdruk gaat echter onvermijdelijk ten koste van die investeringen. De overheid maakte eerst niet-winst beogende woningcorporaties vpb-plichtig en voerde een extra (ver)huurdersbelasting in. Met ATAD komt daar nu een boete op investeringen bij.
- Het fiscale regime voor woningcorporaties past sowieso niet bij hun status van maatschappelijke ondernemingen. De overheid onttrekt veel geld aan de sociale huisvesting, een maatschappelijke voorziening.
- De overheid doet daarmee huurders en woningzoekenden tekort. Het gaat ten koste van meer betaalbare sociale huurwoningen voor woningzoekenden op wachtlijsten. Ten koste van de verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

We mogen verwachten dat de overheid het stimuleert en mogelijk maakt dat er meer huurwoningen gebouwd, dat huizen verduurzaamd worden en dat huren betaalbaar kunnen blijven. De fiscale voorstellen van het kabinet werken echter tegenovergesteld. Het kabinet vraagt of corporaties gas geven op nieuwbouw en verduurzaming, maar trekt tegelijkertijd de handrem aan. Ten koste van huurders en van woningzoekenden op wachtlijsten.

Fiscale maatregelen kabinet Rutte 3

Belasting voor alle woningcorporaties
(in miljoenen euro per jaar)



Door belastingverhogingen betalen woningcorporaties in 2021 jaarlijks ruim één miljard meer aan de schatkist. Dat kunnen ze niet investeren in nieuwbouw of verduurzaming.

Dat staat gelijk aan:

67.000 nieuwbouwwoningen
de grootte van een stad als Amersfoort

OF

100.000 woningen naar zeer duurzaam renoveren
het aantal woningen van een stad als Nijmegen



Het kabinet vraagt woningcorporaties gas te geven op nieuwbouw en verduurzaming, maar trekt tegelijkertijd de handrem aan. Ten koste van huurders en woningzoekenden.