

## 2020Z07644

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de fiscale straf voor woningcorporaties* (ingezonden 29 april 2020).

### Vraag 1

Onderschrijft u het standpunt dat ongelijke gevallen ongelijk behandeld zouden moeten worden? Erkent u dat het bedrijfsmatig handelen van woningcorporaties fundamenteel verschilt van reguliere vastgoedbeleggers, bijvoorbeeld ten aanzien van doelstellingen en realisatie van rendement, wettelijke opdracht, duur van de exploitatie en gerealiseerde vermogenswinsten?

### Vraag 2

Onder verwijzing naar uw antwoord op vraag 2 van de Kamervragen over de fiscale straf voor woningcorporaties<sup>1</sup>, op welke wijze vormt de steun die corporaties ontvangen, omdat zij marktfalen oplossen door mensen met een bescheiden inkomen te huisvesten, een argument voor de huidige fiscale behandeling?

### Vraag 3

Erkent u dat de Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) een te rooskleurig beeld schetst van de investeringscapaciteit van woningcorporaties, omdat het model geen rekening houdt met de belastingdruk op nieuwe investeringen?

### Vraag 4

Klopt het dat woningcorporaties maximaal tot de toegestane normen moeten lenen om de investeringscapaciteit van 29 miljard euro te realiseren? Vindt u dat wenselijk? Hoe verhoudt dat zich tot door u genoemde ambitie te streven naar «stabielere bedrijven en gezondere economische verhoudingen»?

### Vraag 5

Kunt u bevestigen dat de Hoge Raad voor 2007 nadrukkelijk overwoog dat een waardeestijging van de ondergrond de restwaarde niet beïnvloedt omdat deze niet wordt gerealiseerd doordat na sloop weer nieuwbouw wordt gepleegd voor verhuur?

<sup>1</sup> Aanhangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2261.

Vraag 6

Erkent u dat op het punt van de afschrijving een wezenlijk verschil bestaat tussen woningcorporaties en commerciële beleggers, omdat eerstgenoemde in de praktijk de restwaarde niet realiseert? Erkent u dat de afschrijvingsbeperking daarmee ver verwijderd is geraakt van de realiteit?

Vraag 7

Ziet u dat het afwaarderingsverbod hoofdzakelijk woningcorporaties raakt, omdat zij anders dan commerciële partijen in hoge mate onrendabel investeren?

Vraag 8

Klopt dat het afwaarderingsverbod leidt tot een hogere druk van de vennootschapsbelasting tijdens de exploitatie, omdat het nemen van verlies wordt uitgesteld?

Vraag 9

Kunt u technisch uiteenzetten welke uitzonderingsmogelijkheden worden geboden op de Europese richtlijn die ten grondslag ligt aan de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) 1?

Vraag 10

Betekent uw antwoord op vraag 7 van de Kamervragen over de fiscale straf voor woningcorporaties, waarin u schrijft dat DG Concurrentie van de Europese Commissie zegt dat lidstaten zelf een standpunt mogen innemen over uitzonderingen voor woningcorporaties, dat Nederland een uitzondering kan maken voor woningcorporaties, als Nederland zelf bereid zou zijn dat te doen?

Vraag 11

Hoe verhoudt de ambitie dat eigen vermogen en vreemd vermogen meer gelijk worden behandeld zich tot de wettelijke opdracht voor woningcorporaties om zo veel mogelijk te investeren en dus veel vreemd vermogen aan te trekken, terwijl de opbrengsten gezien het oogmerk en de doelstelling van corporaties beperkt zijn ten opzichte van de rentelast?

Vraag 12

Met welk bedrag is de belastingdruk op woningcorporaties in de praktijk toegenomen als gevolg van ATAD? Is dit bedrag volledig en structureel gecompenseerd?

Vraag 13

Kunt u uitgesplitst per maatregel aangeven met welke bedragen de jaarlijkse belasting voor woningcorporaties is gestegen dan wel gedaald als gevolg van de verhuurderheffing, heffingsverminderingen, ATAD en de vennootschapsbelasting?

Vraag 14

Bent u van mening dat toetsing van de fiscale afwaardering door middel van de verkoopfictie aansluit bij de praktijk waarin woningcorporaties de woning slopen en vervolgens nieuwbouw plaatsvindt? Welke financiële consequenties heeft dit voor woningcorporaties?

Vraag 15

Wat is uw opvatting over de onderhoudsvoorziening die woningcorporaties kunnen vormen? Wat zijn de gevolgen van het besluit dat u hierover heeft genomen?

Vraag 16

Bent u bereid de houding van de Belastingdienst ten aanzien van de afwaardering voor sloop en de toepassing van de onderhoudsvoorziening te heroverwegen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 17

Erkent u dat de vennootschapsbelasting door de drie ficties op het gebied van de afschrijfbepanking, het verbod op aftrek van onrendabele investeringen en verbod op afwaardering gesloopte woningen meer het karakter krijgt van een kasstroombelasting dan een belasting op het resultaat? Hoe verhoudt dit zich tot het principe dat de realiteit en voorzichtigheid zouden moeten prevaleren?

Vraag 18

Klopt het dat de Belastingdienst afspraken maakt met individuele woningcorporaties over de toepassing van eerder genoemde ficties? Zo ja, vindt u het wenselijk dat organisaties met vergelijkbare taken en doelstellingen verschillend worden behandeld?

Vraag 19

Kunt u aangeven hoeveel woningcorporaties in 2006 en 2008 zogenaamde vaststellingsovereenkomsten hebben getekend? Wat waren de voordelen van deze overeenkomsten?

Vraag 20

Deelt u de analyse dat de huidige fiscale behandeling van woningcorporaties ertoe leidt dat zij terughoudend zijn met investeringen? Deelt u de opvatting dat dit onwenselijk is in het licht van de grote opgave om voldoende betaalbare woningen te realiseren?

Vraag 21

Ziet u dat woningcorporaties extra kwetsbaar zijn geworden voor toekomstige rentestijgingen als gevolg van bovengenoemde ficties en uitvoeringspraktijk? Zo nee, waarom niet?

Vraag 22

Deelt u de opvatting dat goed investeringsgedrag van woningcorporaties eenvoudig en doeltreffend beloond kan worden door de herbestedingsreserve opnieuw in te voeren? Zo nee, waarom niet?