

## FISCALE POSITIE WOONINVESTERINGSFONDS

### Vennootschapsbelasting

Verenigingen zijn in beginsel slechts belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting indien en voor zover zij een onderneming drijven. Dit is de hoofdregel die uit de wet op de vennootschapsbelasting 1969 volgt. Van een onderneming is in fiscale zin sprake indien met een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid met een winststreven wordt deelgenomen aan het maatschappelijk verkeer. Activiteiten die als 'normaal vermogensbeheer' gekwalificeerd kunnen worden, vormen –ondanks het eventuele bestaan van een duurzame organisatie– geen onderneming.

Het Wooninvesteringsfonds is krachtens artikel 70 Woningwet een toegelaten instelling. De Toegelaten Instellingen zijn per 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat de voor verenigingen geldende hoofdregel vanaf 1 januari 2008 dan ook nadrukkelijk niet meer van toepassing is. Een onderscheid tussen de ondernemings sfeer en de niet-ondernemings sfeer is niet meer relevant. Het Wooninvesteringsfonds wordt vanaf 1 januari 2008 voor al zijn activiteiten in de heffing van vennootschapsbelasting betrokken. Zijn fiscale resultaat wordt integraal in de heffing betrokken.

Op basis van de huidige stand van de wetgeving en jurisprudentie is het Wooninvesteringsfonds tot de conclusie gekomen dat de uit te geven obligatielening (onderverdeeld in Certificaten) voor de heffing van vennootschapsbelasting als vreemd vermogen kwalificeert. De rente op deze lening is, behoudens enkele hier niet van toepassing zijnde uitzonderingsbepalingen, om die reden bij het Wooninvesteringsfonds aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting.

De integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is ondersteund door een individuele vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen het Wooninvesteringsfonds en de Belastingdienst. De VSO is bedoeld als hulpmiddel bij de implementatie van de integrale vennootschapsbelastingplicht in de woningcorporatiesector, waarmee discussies en onzekerheden zoveel mogelijk worden voorkomen. In de VSO zijn onder andere afspraken gemaakt over de openingsbalans en de toepassing van de herinvesteringsreserve. Deze VSO heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Daarna wordt de overeenkomst –behoudens opzegging– stilzwijgend verlengd met telkens een jaar.

### Omzetbelasting

#### ❖ Verhuur van woningen

Verhuur van woningen is vrijgesteld van omzetbelasting. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van woningen, niet als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

#### ❖ Verhuur van commerciële ruimte

Verhuur van commerciële ruimte is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting. Verhuur van commerciële ruimte aan personen die de ruimte gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat en mits verhuurder en huurder blijkens de schriftelijke huurovereenkomst daarvoor hebben gekozen of in andere gevallen gezamenlijk een verzoek daartoe aan de inspecteur hebben gedaan en overigens voldaan is aan de bij ministeriële gestelde voorwaarden, is belast met omzetbelasting. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de met omzetbelasting belaste verhuur van commerciële ruimte, wel als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

#### ❖ Verhuur van garages en parkeerplaatsen

De verhuur van garages en parkeerplaatsen kan nauw verband houden met de verhuur van woningen en commerciële ruimten. Het nauwe verband kan blijken uit het feit dat de verhuur van de garages en parkeerplaatsen en de verhuur van de woningen of commerciële ruimten plaatsvindt op basis van één verhuurcontract. Hierbij zijn twee situaties mogelijk:



1. De verhuur van de garages en parkeerplaatsen gaat op in de verhuur van de woning of commerciële ruimte. Hiervan is onder meer sprake als:
  - a. De garages en parkeerplaatsen voor voertuigen en de woningen of commerciële ruimten deel uitmaken van hetzelfde gebouwencomplex (ook naast of nabij gelegen parkeerruimte kan hieronder begrepen worden); en
  - b. De garages en parkeerplaatsen en de woningen of commerciële ruimten door dezelfde eigenaar aan dezelfde huurder worden verhuurd.
2. De verhuur van de garages en parkeerplaatsen vormt een afzonderlijke prestatie. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als de huurder van de woning of commerciële ruimte een aparte overeenkomst afsluit met de exploitant van een parkeergarage voor de huur van een (aantal) parkeerplaats(en).

De verhuur van garages en parkeerplaatsen die nauw verbonden is met de verhuur van de woning of met de zonder omzetbelasting verhuurde commerciële ruimte, is vrijgesteld van omzetbelasting. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van deze garages en parkeerplaatsen, niet als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

Indien de commerciële ruimte met omzetbelasting wordt verhuurd en verhuur van de garages en parkeerplaatsen is nauw is verbonden met deze commercieel verhuurde ruimte, dan is ter zake van de verhuur van de garages en parkeerplaatsen eveneens omzetbelasting verschuldigd. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de met omzetbelasting belaste verhuur van garages en parkeerplaatsen, wel als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

De verhuur van afzonderlijk verhuurde garages en parkeerplaatsen is vrijgesteld van omzetbelasting indien de huurder over het gehuurde ook kan beschikken voor andere doeleinden dan het parkeren van een voertuig. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van afzonderlijk verhuurde garages en parkeerplaatsen, niet als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

Indien de garages en parkeerplaatsen niet in samenhang met de woningen of commerciële ruimte worden verhuurd is de verhuur belast met omzetbelasting naar het algemene tarief. Dit betekent dat de aan het Wooninvesteringsfonds in rekening gebrachte omzetbelasting die betrekking heeft op de verhuur van deze garages en parkeerplaatsen, wel als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

#### ❖ Beheer

Het beheer van de woningen, dat in opdracht van het Wooninvesteringsfonds door de beheerders, waaronder de verkopende Toegelaten Instellingen, zal worden verricht is belast met omzetbelasting naar het algemene tarief. Op basis van een overgangsregeling van het Ministerie van Financiën mag de verkopende Toegelaten Instelling tot 1 januari 2014 het beheer van omzetbelasting vrijstellen voor zover het gaat om beheer en/of onderhoud verrichten aan woningwetwoningen en premiewoningen, mits ter zake geen aanspraak wordt gemaakt op aftrek van voorbelasting en mits het beheercontract uiterlijk is aangevangen per 31 december 2009. Van deze vrijstelling zijn uitgezonderd het ter beschikking stellen van personeel en de advisering, begeleiding, onderzoek en andere diensten op het gebied van onderhoudsbeheersing van woningen en andere gebouwen.

Het beheer van de commerciële ruimten, garages en parkeerplaatsen, dat in opdracht van het Wooninvesteringsfonds door de verkopende Toegelaten Instelling zal worden verricht, is ook belast met omzetbelasting naar het algemene tarief.



## Overdrachtsbelasting

### ❖ Verkrijging na 2 jaar na eerste ingebruikname

Op basis van de huidige wetgeving is het verkrijgen van woningen, commerciële ruimten en garages en/of parkeerplaatsen belast met 6% overdrachtsbelasting. Tijdelijk geldt een verlaagd tarief (2%) voor de verkrijging van woningen. Deze maatregel is aangevangen per 15 juni 2011 en eindigt per 30 juni 2012.

### ❖ Verkrijging binnen 2 jaar na eerste ingebruikname

Op basis van de huidige wetgeving is het verkrijgen van woningen, commerciële ruimten en garages en/of parkeerplaatsen binnen 2 jaar na eerste ingebruikname van de onroerende zaken niet belast met (6%) overdrachtsbelasting, mits het Wooninvesteringsfonds ter zake van die onroerende zaken geen recht op aftrek van omzetbelasting heeft. Indien de woningen, commerciële ruimten en garages en/of parkeerplaatsen overgaan in het kader van de overdracht van een (gedeelte van een) gemeenschap van goederen in zin van de wet op de omzetbelasting, is voormelde vrijstelling op basis van beleid eveneens van toepassing.

Indien de commerciële ruimte, de garages en parkeerplaatsen belast met omzetbelasting worden verhuurd, heeft het Wooninvesteringsfonds ter zake van deze commerciële ruimte, de garages en parkeerplaatsen een recht op aftrek van omzetbelasting. De levering van deze commerciële ruimte, de garages en parkeerplaatsen binnen 2 jaar na eerste ingebruikname is dan zowel belast met zowel omzetbelasting (verrekenbaar; omzetbelasting is niet aan de orde indien het de overdracht van een (gedeelte van een) gemeenschap van goederen betreft) als met (6%) overdrachtsbelasting.

### ❖ Vrijstelling verkrijging door landelijk werkende Toegelaten Instelling

Onder voorwaarden is van de belasting vrijgesteld de verkrijging van woningen door een in Nederland gevestigde, landelijk werkende Toegelaten Instelling, die geen winstoogmerk heeft en die hoofdzakelijk ten doel heeft de aankoop van woningen van andere Toegelaten Instellingen die betrokken zijn bij stedelijke herstructurering en de verkoop van deze woningen aan natuurlijke personen.

Eén van de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling is dat de Toegelaten Instelling die de woningen aan het Wooninvesteringsfonds verkoopt, de bij de verkoop van de woningen verkregen middelen binnen zeven kalenderjaren na het einde van het kalenderjaar waarin de woningen zijn verkocht, investeert ter bevordering van de stedelijke herstructurering.



## **FISCALE POSITIE CERTIFICAATHOUDERS**

De hieronder opgenomen informatie geeft op hoofdlijnen de Nederlandse belastinggevolgen weer, verbonden aan de verwerving, het houden, (het verkrijgen van) de aflossing en de verkoop van de niet-beursgenoteerde effecten op naam met een nominale waarde van € 100.000,- (hierna te noemen: de '**Certificaten**' of het '**Certificaat**').

De informatie is niet bedoeld als een belastingadvies en vormt geen uitputtende beschrijving van de mogelijke Nederlandse belastingaspecten verbonden aan de hiervoor beschreven acties met betrekking tot de Certificaten. Potentiële kopers van Certificaten dienen hiertoe hun eigen belastingadviseur te raadplegen. In het navolgende wordt uitgegaan van de fiscale wetgeving, jurisprudentie en beleidsregels, zoals van kracht in Nederland op 1 januari 2011.

### **Vennootschapsbelasting**

Rechtspersonen, personenvennootschappen en decentrale overheden kunnen als houder van een certificaat optreden. Het verstrekken van de onderhavige lening (en daarmee de verwerving, het houden, (het verkrijgen van) de aflossing en de verkoop van de Certificaten) is een activiteit die betrokken wordt in de heffing van vennootschapsbelasting voor zover van belastingplicht voor de vennootschapsbelasting sprake is. Het netto resultaat dat wordt behaald op de Certificaten, zoals rente en vervreemdingsresultaten, valt volledig in de belastinggrondslag en zal worden belast met vennootschapsbelasting tegen het normale vennootschapsbelasting tarief oplopend tot 25% voor 2011.

### **Dividendbelasting**

Voor belastingplicht voor de dividendbelasting is vereist dat de Houders van Certificaten gerechtigd zijn tot de opbrengst van aandelen in, en winstbewijzen van en hybride geldleningen aan in Nederland gevestigde vennootschappen welke kapitaal geheel of ten dele in aandelen is verdeeld. De vereniging is geen vennootschap met in aandelen verdeeld kapitaal, zodat geen sprake is van belastingplicht voor de dividendbelasting.

### **Overdrachtsbelasting**

Overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de verkrijging van onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Onder verkrijging wordt mede verstaan de verkrijging van het economische eigendom. Er is sprake van een economische eigendomsverrijking indien de Certificaten kunnen worden aangemerkt als "een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot de onroerende zaken dat een belang bij die zaken of rechten vertegenwoordigt". Het Certificaat noch de rente is gekoppeld aan de onroerende zaken van het Wooninvesteringsfonds, zodat de uitgifte van de obligatie in beginsel niet tot verschuldigheid van overdrachtsbelasting zal leiden.

### **Omzetbelasting**

Het verstrekken van een lening is vrijgesteld van omzetbelasting. Over de rente is derhalve geen omzetbelasting verschuldigd.

