





Nieuwsbrief woningcorporaties – februari 2024

In deze nieuwsbrief zetten wij de belangrijkste actuele fiscale wijzigingen voor woningcorporaties op een rij.

1

Vennootschapsbelasting

- [Seminar compensatie Vpb en ATAD](#)

2

Loonheffingen

- [Onderhandelingsresultaat CAO woondiensten 1-1-2024 tot 1-4-2025](#)
- [RVU beleid](#)
- [Meldingsplicht opgaaf uitbetalingen aan derden bij toepassing verleggingsregeling](#)

3

Btw en overdrachtsbelasting

- [Aanpassing btw-vastgoedbesluit; belangrijke wijzigingen m.b.t. de btw-behandeling van servicekosten en zonnepanelen](#)
- [Hoge Raad oordeelt dat sprake is van bouwterrein bij levering perceel met daarop lange muur met grondkeringsfunctie](#)
- [Hoge Raad oordeelt dat sprake is van levering van onbebouwde grond wanneer een derde in opdracht van verkoper sloopwerkzaamheden verricht](#)
- [Kamerbrief uitkomsten onderzoek uitbreiding btw-nultarief zonnepanelen](#)
- [Aankondiging internetconsultaties herziening investeringsdiensten onroerende zaken](#)
- [Kamerbrief schetst budgettaire effecten van wijziging algemeen tarief overdrachtsbelasting](#)

4

Overige belastingen / maatregelen

- [De WOZ-beschikkingen komen er weer aan](#)
- [Zorgeloze full-versie waardering van uw corporatie bezit](#)

5

Onze trainingen, bijeenkomsten en tools



1. Vennootschapsbelasting



Vennootschapsbelasting

Seminar compensatie Vpb en ATAD

Op 17 januari organiseerden we met AKD een seminar over compensatie van woningcorporaties. Aanleiding was de motie Beckerman, die stelde dat – vanwege de cruciale rol van woningcorporaties in de aanpak van de huidige woningcrisis - woningcorporaties gecompenseerd moeten worden voor de belastingdruk die zij ervaren als gevolg van de vennootschapsbelasting en ATAD.

Tijdens het seminar werden verschillende compensatiemogelijkheden besproken. Een daarvan was het afschaffen van de vennootschapsbelasting. Het paradoxale gevolg daarvan is dat er een – waarschijnlijk aanzienlijk – bedrag aan vennootschapsbelasting betaald moet worden als gevolg van de zogeheten “eindafrekening”.

Andere opties die werden besproken waren het invoeren van een objectvrijstelling voor DAEB-activiteiten, het invoeren van een 0% tarief voor DAEB-activiteiten, het afschaffen van de afwaarderingsbeperking voor de onrendabele top, het afschaffen van de renteaftrekbeperking voor

woningcorporaties uit de ATAD, het creëren van een fiscale subsidie voor verduurzaming en het (her)introduceren van de (her)bestedingsreserve.

Elk van deze opties werd getoetst vanuit staatssteun perspectief. Ook is beoordeeld of een toegekend voordeel niet deels zou worden teruggenomen door de renteaftrekbeperking uit de ATAD, of de Wet Minimumbelasting, die dit jaar van kracht is geworden.

Het Ministerie van BZK benadrukte dat de financiële middelen van woningcorporaties en de prestaties die van hen worden verwacht, niet in evenwicht zijn. Het ministerie riep op tot grotere solidariteit en samenwerking binnen de sector en schetste de mogelijkheid dat corporaties elkaar ondersteunen in de vorm van projectsteun. Bovendien moeten er keuzes gemaakt worden bij de herziening van de nationale prestatieafspraken (NPA), zoals het beter verdelen van middelen, het vergroten van inkomsten, het verkleinen van uitgaven en het stimuleren van woningbouw in brede zin.



2. Loonheffingen



Loonheffingen

Onderhandelingsresultaat CAO woondiensten 1-1-2024 tot 1-4-2025

Op 17 januari 2024 zijn de bonden en werkgevers tot een onderhandelingsresultaat gekomen voor de CAO woondiensten voor de periode van 1 januari 2024 tot 1 april 2025. De nieuwe CAO teksten zijn nog niet openbaar beschikbaar. Een drietal wijzigingen willen wij in deze nieuwsbrief uitlichten:

1 Eindejaarsregeling

In de nieuwe CAO is een standaard eindejaarsregeling opgenomen. Iedere werknemer waarop de CAO van toepassing is ontvangt een eindejaarsuitkering van maximaal 2% van het loon en deze eindejaarsuitkering is eveneens gemaximeerd op maximum 2% van het maximum bedrag binnen de betreffende loonschaal. Voor werknemers aan wie reeds een hogere eindejaarsuitkering werd toegekend, is een overgangsregeling van toepassing.

Woningcorporaties kunnen op dit moment nog een eigen regeling treffen voor de vergoeding van reiskosten voor woon-werkverkeer. Voor woningcorporaties die niet (in alle situaties) de voor de loonheffingen maximale vrijgestelde reiskostenvergoeding vergoeden aan werknemers, kan het interessant zijn om te bezien of een uitruil van de eindejaarsuitkering voor het restant aan maximale reiskostenvergoeding een mogelijkheid is. Deze optie heeft namelijk nauwelijks gevolgen voor het werkkostenbudget van de woningcorporatie en zorgt dat de werknemer een netto hogere uitkering ontvangt. Wordt de

reiskostenvergoeding al tot het voor de loonheffingen maximaal vrijgestelde bedrag uitbetaald en heeft uw woningcorporatie tegen het einde van het kalenderjaar nog voldoende wkr-budget over dan kan het mogelijk interessant zijn om te onderzoeken of een (gedeeltelijke) uitruil van de eindejaarsuitkering voor een netto WKR vergoeding tot de mogelijkheden behoort.

2. Thuiswerkvergoeding

In de nieuwe CAO wordt vastgelegd dat het bedrag van de thuiswerkvergoeding aansluit bij het bedrag dat voor de loonheffingen vrijgesteld mag worden vergoed aan medewerkers. Met deze wijziging wordt voorkomen dat de thuiswerkvergoeding volgens de CAO niet meer aansluit bij de wettelijke mogelijkheden.

3. Stagevergoeding

In de nieuwe CAO wordt opgenomen dat stagiaires ongeacht het niveau van hun opleiding een stagevergoeding ontvangen van EUR 400,- per maand. Houdt er in uw loonadministratie rekening mee dat stagiaires hiermee in een fictieve dienstbetrekking komen te staan en voor een beperkt aantal werknemersverzekeringen verzekerd zijn. Doorgaans bent u hierover geen premies verschuldigd. U bent wel verplicht dit juist in de loonaangifte te verwerken.

Over de stagevergoeding bent u in de meeste situaties wel de werkgeversbijdrage ZVW verschuldigd.



Loonheffingen

RVU beleid

In de CAO wordt voor oudere medewerkers de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan een generatiepactregeling. Naast deze regeling is er de mogelijkheid voor medewerkers die maximaal 36 maanden voor hun AOW leeftijd verkeren, gebruik te maken van een RVU-drempelvrijstelling.

Onder een RVU wordt verstaan: 'een regeling die uitsluitend of nagenoeg uitsluitend ten doel heeft voorafgaand aan het ingaan van uitkeringen ingevolge een pensioenregeling of de Algemene Ouderdomswet (AOW) te voorzien in één of meer uitkeringen of verstrekkingen ter overbrugging van de periode tot het ingaan van het pensioen of de uitkering ingevolge de Algemene Ouderdomswet dan wel tot het aanvullen van uitkeringen ingevolge een pensioenregeling.'

Vanaf 1 januari 2021 wordt een regeling die voorziet in één of meer uitkeringen maximaal 36 maanden (3 jaar) vooruitlopend op de AOW-gerechtigde leeftijd tot een gemaximeerd bedrag per maand niet als RVU aangemerkt. Dit gemaximeerde bedrag wordt de RVU-drempelvrijstelling genoemd, hierover is de werkgever geen 52% RVU eindheffing verschuldigd. Alles boven de drempelvrijstelling kwalificeert als een RVU waarover de werkgever RVU-eindheffing van 52% is verschuldigd.

De RVU-drempelvrijstelling wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor het jaar 2024 gaat het om een jaarlijks bedrag van maximaal € 26.184 (2024). Per maand is dit € 2.182 bruto. Over

dit inkomen is de werknemer wel de reguliere loonheffing en premies volksverzekeringen verschuldigd, die de werkgever inhoudt op het brutoloon.

Als de uitkering minder dan drie jaar vóór de AOW-gerechtigde leeftijd ingaat, dan wordt het bedrag van de RVU-drempelvrijstelling slechts berekend over de resterende maanden tot aan het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd.

Bij het bepalen van de totale omvang van de RVU-drempelvrijstelling wordt aangesloten bij de feitelijke betaaldatum van de eerste uitkering en niet bij het tijdvak waarop die uitkering ziet. In de praktijk zien we dat er wel eens verwarring ontstaat over de rekenmethodiek om de omvang van de RVU-drempelvrijstelling te berekenen. Het is van belang dit goed te berekenen, zodat u niet te veel maar ook niet te weinig RVU-eindheffing afdraagt.

De mogelijkheid om gebruik te maken van de RVU drempelvrijstelling is momenteel een tijdelijke regeling en eindigt per 31 december 2025. Er zijn partijen die de regeling wensen te verlengen. Vooralsnog is dit niet aan de orde.

Heeft u werknemers die mogelijk gebruik wensen te maken van de RVU drempelvrijstelling, ga dan tijdig met het hen in gesprek zodat zij uiterlijk 31 december 2025 ook daadwerkelijk deelnemen.



Loonheffingen

Meldingsplicht opgaaf uitbetalingen aan derden bij toepassing verleggingsregeling

In een vraag en antwoordenbrief van de Belastingdienst heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij van mening is dat op het moment dat de verleggingsregeling voor de BTW van toepassing is, er geen sprake is van een factuur met vermelding van BTW.

Op het moment dat sprake is van een dienst verricht door een natuurlijk persoon en waarbij de betaling aan de natuurlijk persoon plaats vindt (zzp-er of eenmanszaak) waarbij zonder BTW is gefactureerd, bent u als woningcorporatie verplicht om een melding opgaaf uitbetaling aan derden bij de Belastingdienst te doen.

Het is te betwisten of het standpunt van de Belastingdienst dat in deze situatie de meldingsplicht van toepassing is, stand houdt.

Wij adviseren u als woningcorporatie na te gaan of u bij betalingen aan natuurlijk personen facturen ten grondslag liggen waarop de verleggingsregeling is toegepast. In dat geval is het raadzaam om ten minste contractueel met de zzp-er of eenmanszaak vast te leggen dat u in deze situatie de persoonlijke gegevens (waaronder BSN) van de betreffende natuurlijk persoon in het bezit krijgt waardoor u in staat bent om de melding opgaaf uitbetalingen aan derden bij de Belastingdienst in te dienen. Let er op dat u deze verplichting slechts beperkt tot deze doelgroep. Voor zzp-ers of eenmanszaken die met BTW factureren is geen wettelijke grondslag om het BSN in uw bezit te hebben en mocht u dat ontvangen dan kunt u mogelijk in strijd handelen met de AVG



3. Btw en overdrachtsbelasting



Btw

Aanpassing btw-vastgoedbesluit; belangrijke wijzigingen m.b.t. de btw-behandeling van servicekosten en zonnepanelen

Naar aanleiding van nieuwe jurisprudentie, gewijzigde regelgeving en beleidsmatige wijzigingen is op 14 december 2023 het besluit omzetbelasting onroerende zaken ('btw-vastgoedbesluit') aangepast. De vorige versie van het besluit stamde alweer uit 2013. Wij hebben u hier reeds over geïnformeerd in onze nieuwsbrief van 15 december 2023.

Belangrijkste wijzigingen

- Servicekosten** die aan de huurders van woningen in rekening worden gebracht voor andere prestaties naast de verhuur, worden veel vaker belast met btw. Als de huurder de leveranciers of dienstverrichters zelf kan kiezen en/of zelf kan beslissen in welke mate hij de goederen of diensten waarvoor hij servicekosten betaalt afneemt, moeten die prestaties voor de btw apart worden bezien van de verhuur. Deze prestaties zijn dan als uitgangspunt belast met btw. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de schoonmaak van de algemene ruimten in een wooncomplex of de aanwezigheid van een huismeester. Van een keuzemogelijkheid is sprake als elke huurder afzonderlijk óf de huurders gezamenlijk de dienstverrichter kunnen kiezen. Van belang is of de huurder de mogelijkheid heeft, zelfs al benut de huurder deze mogelijkheid niet.
- Van een aparte, btw-belaste, prestatie is ook sprake bij de levering van **nutsvoorzieningen** (warmte, koude, warm tapwater, etc.) die op basis van een individuele meter worden afgerekend. Indien bijvoorbeeld stookkosten op basis van werkelijk gebruik afgerekend worden met huurders, zal dat op dit moment nog veelal zonder heffing van btw plaatsvinden. Door deze wijziging zal dat belast worden met btw.
- Voor servicekosten en nutsvoorzieningen is een **overgangsregeling** opgenomen die verhuurders van woningen tot 1 januari 2025 de tijd geeft om de wijzigingen ten aanzien van de btw-behandeling door te voeren. Gezien de verwachte brede impact en aanpassingen in de administratie en servicekostenafrekening adviseren wij desondanks om hier tijdig aan te beginnen.
- De **verhuur van zonnepanelen** deelt in de btw-vrijstelling voor de verhuur van de woning door dezelfde verhuurder. Hoewel dit afwijkt van de huidige praktijk geeft het wel één duidelijke lijn en is het administratief eenvoudiger. Dat als gevolg hiervan geen recht op aftrek (meer) bestaat heeft slechts beperkt negatieve gevolgen vanwege het 0%-tarief op de aankoop en installatie van zonnepanelen op woningen vanaf 1 januari 2023. Goedgekeurd is dat de zonnepanelen tot het einde van de herzieningstermijn btw-belast mogen worden verhuurd, om zo te voorkomen dat btw die drukt op vóór 2023 gemaakte kosten moet worden terugbetaald aan de Belastingdienst.
- Voor woningcorporaties is het in het algemeen voordelig om bebouwde grond aan te kopen. De aankoop is in dat geval belast met overdrachtsbelasting, in plaats van met btw. In het besluit is verduidelijkt dat grond 'bebouwd' is als daarop **klinkerbestrating** aanwezig is die onderdeel uitmaakt van een geheel met bijvoorbeeld een afgegraven toplaag, drainage, terreinverlichting en/of een fundering in asfalt. Verkoop van de grond is dan veelal btw-vrijgesteld. Als klinkers geen onderdeel uitmaken van een geheel en ze eenvoudig zijn te verwijderen is de grond niet bebouwd. Voor zover de grond bestemd is om te worden bebouwd is de verkoop van die grond dan als bouwterrein belast met btw. Hier moet dus rekening mee worden gehouden bij lopende en toekomstige vastgoedprojecten.



Btw

Hoge Raad oordeelt dat sprake is van bouwterrein bij levering perceel met daarop lange muur met grondkeringsfunctie

De Hoge Raad heeft recent geoordeeld dat de levering van een terrein met daarop een restant van bebouwing kwalificeert als een btw-belaste levering van een bouwterrein.

Achtergrond

In deze zaak heeft belanghebbende een stuk grond met daarop een oude snoepfabriek geleverd gekregen. De voormalige snoepfabriek is daarna gesloopt met uitzondering van een 96 meter lange muur. De muur besloeg vrijwel geheel één zijde van de grond en fungeerde als grondkering en afscheiding tussen de naastgelegen tuinen en het onbebouwde deel van de grond. Belanghebbende heeft een deel van de grond inclusief de muur geleverd aan een koper. Daarbij heeft belanghebbende geen btw berekend, omdat zij meent dat zij door de aanwezigheid van de muur bebouwde grond heeft geleverd.

In geschil is of sprake was van een btw-vrijgestelde levering van bebouwde grond, of van een btw-belaste levering van onbebouwde grond.

Oordeel Hoge Raad

Volgens de Hoge Raad heeft de muur een functie als grondkering en kwalificeert deze daardoor als bebouwing. De Hoge Raad oordeelt evenwel dat de muur – gezien de omvang – verwaarloosbaar is ten opzichte van de omvang van het overige onbebouwde deel, en dat aldus geen sprake is geweest van de levering van bebouwde grond maar van onbebouwde grond. Daardoor is voor de btw sprake van een bouwterrein en is de levering daarvan belast met btw.

Analyse

In onderhavige arrest heeft de Hoge Raad een toetsingskader gegeven ten behoeve

van de kwalificatie van gronden die deels bebouwd en deels onbebouwd zijn:

1. Moet het onbebouwde gedeelte van het perceel worden aangemerkt als bij het gebouw behorend terrein (i.e. als terrein dat naar maatschappelijke opvattingen behoort bij het gebouw dan wel dienstbaar is aan het gebouw op dat perceel)?
2. Als dat niet het geval is, moet het perceel als geheel worden aangemerkt als onbebouwde grond? Daarvan is sprake als het gebouw ten opzichte van het onbebouwde gedeelte van het perceel verwaarloosbaar is.
3. Wanneer het gebouw niet als verwaarloosbaar kan worden beschouwd, en het onbebouwde gedeelte niet kan worden beschouwd als bij het gebouw behorend terrein, kan volgens de Hoge Raad de vraag aan de orde komen of het gebouw en het onbebouwde gedeelte voor de heffing van btw afzonderlijk in aanmerking moeten worden genomen of verschillend moeten worden behandeld.

Belang voor woningcorporaties

Het door de Hoge Raad gehanteerde toetsingskader roept de nieuwe vraag op of gelet op de specifieke omstandigheden van het geval dient te worden gesplitst, en zo nee, of de bebouwing beslissend is of juist niet. Dit zal in de praktijk mogelijk tot lastige discussies kunnen leiden.

Wanneer door een woningcorporatie een perceel grond wordt verkregen dat kwalificeert als bouwterrein, wordt door de verkoper niet-aftrekbare btw in rekening gebracht. Deze uitspraak onderstreept de noodzaak om vroegtijdig de fiscale gevolgen van een grondlevering te beoordelen en waar mogelijk te optimaliseren.



Btw

Hoge Raad oordeelt dat sprake is van levering van onbebouwde grond wanneer een derde in opdracht van verkoper sloopwerkzaamheden verricht

Recent heeft de Hoge Raad in een zaak geoordeeld dat sprake is van de levering van onbebouwde grond doordat een derde in opdracht van verkoper sloopwerkzaamheden had verricht. Gevolg hiervan is dat sprake is van een btw-belaste levering.

Achtergrond

Belanghebbende levert een perceel grond aan een stichting. Op het perceel zijn onder meer portacabins gevestigd, en zijn klinkerbestrating, parkeerplaatsen en een fietsenstalling aanwezig. Bij de levering neemt belanghebbende aanvullende verplichtingen op zich, zoals sanering van de grond en betaling van de verwijdering van de bebouwing en bestrating (het bouwrijp maken van het perceel). De stichting heeft vervolgens op het perceel woningen gerealiseerd.

In geschil is of de levering van het perceel grond kwalificeert als een btw-vrijgestelde levering van bebouwde grond, dan wel als btw-belaste levering van onbebouwde grond.

Oordeel Hoge Raad

Volgens de Hoge Raad heeft belanghebbende zich tegenover de koper ertoe verbonden dat de bebouwing wordt verwijderd zonder dat de koper daarvoor aan belanghebbende of aan degene die de bebouwing feitelijk verwijdert een vergoeding is verschuldigd. Ook heeft belanghebbende zich tegenover de koper ertoe verbonden dat de verwijdering van de bebouwing voor risico van belanghebbende plaatsvindt (i.e. belanghebbende en niet de koper draagt het risico van het niet of niet deugdelijk doen plaatsvinden van die

werkzaamheden). De Hoge Raad bevestigt daarom de uitspraak van het Hof dat sprake is van de levering van onbebouwde grond.

Vervolgens oordeelt de Hoge Raad dat niet voor redelijke twijfel vatbaar is dat het begrip 'instaan voor' de sloopwerkzaamheden van de bebouwing, niet is beperkt tot gevallen waarin de verkoper zich tegenover de koper heeft verplicht om zelf de bebouwing op een terrein te verwijderen dan wel daartoe opdracht te geven aan een derde en de kosten daarvan zelf rechtstreeks te dragen. Daaronder valt ook te begrijpen het geval waarin de verkoper de koper in staat stelt de bebouwing voor rekening en risico van verkoper door een derde te laten verwijderen.

Opvallend is dat de Hoge Raad – in tegenstelling tot in voorgaande arresten – in onderhavig arrest oordeelt dat de btw-belaste levering plaatsvond op het moment van de eigendomsoverdracht, en niet op het moment dat de bebouwing werd verwijderd.

Belang voor woningcorporaties

Op basis van deze uitspraak is dus ook sprake van een btw-belaste levering van onbebouwde grond, wanneer de verkoper de koper in staat stelt de bebouwing voor rekening en risico van verkoper door een derde te laten verwijderen.

Wanneer uw woningcorporatie voornemens is een perceel grond aan te kopen waarop nog bebouwing aanwezig is welk nog gesloopt moet worden, raden wij dan ook aan de fiscale gevolgen en de vastlegging hiervan in contracten nader te laten beoordelen door uw fiscaal adviseur.



Btw

Kamerbrief uitkomsten onderzoek uitbreiding btw-nultarief zonnepanelen

In januari heeft staatssecretaris Van Rij (Fiscaliteit en Belastingdienst) de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek naar uitbreiding van het btw-nultarief op de levering en installatie van zonnepanelen naar openbare en andere gebouwen die worden gebruikt voor activiteiten van algemeen belang. Momenteel (sinds 1 januari 2023) geldt het btw-nultarief alleen voor de levering en installatie van zonnepanelen op of in de onmiddellijke nabijheid van woningen.

Beleidsdoel btw-nultarief voor zonnepanelen

De belangrijkste reden voor de invoering van het btw-nultarief was het verminderen van administratieve lasten voor (particuliere) zonnepaneelhouders en uitvoeringslasten voor de Belastingdienst. Volgens de Staatssecretaris speelt deze uitvoeringsproblematiek niet bij zonnepanelen op en in de onmiddellijke nabijheid van openbare en andere gebouwen die worden gebruikt voor activiteiten van algemeen belang. Voor deze afnemers is de administratieve taak een regulier onderdeel van haar

bedrijfsactiviteiten.

Afbakenings- en uitvoeringsproblematiek bij uitbreiding btw-nultarief

Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat het niet goed mogelijk is de gebouwen die worden gebruikt voor 'activiteiten van algemeen belang' zodanig af te bakenen dat voor de praktijk een werkbare regeling ontstaat. Volgens de staatssecretaris zou dat leiden tot een aanzienlijke toename van uitvoeringslasten voor zowel het bedrijfsleven als de Belastingdienst, en is een toename van fiscale procedures over afbakeningsgeschillen te verwachten, hetgeen ongewenst is.

Gevolgen voor woningcorporaties

Op basis van het voorgaande concludeert de staatssecretaris dat het niet nodig is en niet wenselijk is de bestaande reikwijdte van het btw-nultarief voor zonnepanelen uit te breiden.

Indien uw woningcorporatie zonnepanelen laat installeren, geldt het btw-nultarief dus alleen voor zonnepanelen op of in de onmiddellijke nabijheid van woningen.



Btw

Aankondiging internetconsultatie herziening investeringsdiensten onroerende zaken

Recent heeft het Ministerie van Financiën een overzicht gepubliceerd met wetsvoorstellen en beleidsvoornemens waarvan wordt verwacht dat deze dit jaar naar de Tweede Kamer worden gestuurd.

Uit het overzicht blijkt dat maart 2024 gestart zal worden met een internetconsultatie over de herziening van investeringsdiensten onroerende zaken. Door middel van de internetconsultatie kunnen suggesties worden gedaan voor verbetering van wet- en regelgeving die in voorbereiding is. In 2017 is reeds een dergelijke internetconsultatie gepubliceerd.

Wij verwachten dat de aangekondigde consultatie een vervolg betreft op de in 2017 voorgenomen uitbreiding van de btw-herzieningsregels voor zogenoemde kostbare diensten.

Onder kostbare diensten worden (investerings-)diensten verstaan die aan een ondernemer worden verricht en door die ondernemer over langere tijd binnen zijn onderneming worden gebruikt. Deze diensten

worden doorgaans op de balans geactiveerd en over meerdere jaren afgeschreven. Daardoor vertonen deze diensten dezelfde kenmerken als investeringsgoederen binnen de onderneming.

Anders dan bij de levering van investeringsgoederen, voorziet de btw-herzieningsregeling niet in de mogelijkheid om de aftrek van btw op de ingekochte diensten gedurende enkele jaren aan te passen aan het gebruik dat van die dienst wordt gemaakt voor btw-belaste of van btw-vrijgestelde prestaties. Toch kunnen deze diensten grote investeringen betreffen, zoals bijvoorbeeld de verbouwing van een bedrijfspand die voor de btw als een verbouwingdienst wordt aangemerkt. Met het voorstel wordt het mogelijk om - net als bij de aankoop van een investeringsgoed - ook de aftrek van de btw op dergelijke investeringsdiensten te herzien (corrigeren). Vooralsnog lijkt het voorstel enkel te zien op investeringsdiensten aan onroerende zaken en dus niet op bijv. investeringen in softwarelicenties.



Overdrachtsbelasting

Kamerbrief schetst budgettaire effecten van wijziging algemeen tarief overdrachtsbelasting

Recent heeft Minister de Jonge middels een Kamerbrief in beeld gebracht welke ontwikkelingen er zijn in de investeringsbereidheid van marktpartijen op de woningmarkt in de periode 2021 tot op heden, en daarbij de genomen fiscale maatregelen mee te nemen. Daarbij heeft hij ook de effecten van de wijziging van het algemene tarief overdrachtsbelasting geschetst.

Verhoging algemeen tarief overdrachtsbelasting

Het kabinet heeft verschillende fiscale maatregelen genomen die gevolgen hebben voor het investeringsklimaat. Vanaf 2021 is bijvoorbeeld het algemene tarief van de overdrachtsbelasting stapsgewijs verhoogd om de positie van eigenaar-bewoners ten opzichte van beleggers te verbeteren, en om budgettaire redenen.

Volgens De Jonge is er aandacht voor geluiden uit de markt dat het algemeen

tarief overdrachtsbelasting van 10,4% als hoog wordt ervaren. In 2024 wordt de differentiatie en verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting geëvalueerd. In dit kader geeft De Jonge aan dat een verlaging van het algemeen tarief ook een forse budgettaire derving betekent; een verlaging naar bijvoorbeeld 6% betekent dat ruim € 1 miljard gedekt zal moeten worden. Indien hiervoor de dekking zou moeten worden gevonden binnen de overdrachtsbelasting, moet bijvoorbeeld het tarief voor woningbewoners worden verhoogd van 2% naar bijna 5%.

Gevolgen voor de praktijk

De komende periode gaat het ministerie aan de slag met initiatieven voor verbetering van het klimaat voor investeringen in woningen, hetgeen mogelijk leidt tot een verlaging van het huidige tarief van 10,4%. De Jonge verwacht voor de zomer met eerste resultaten te komen.



4. Overige maatregelen



Overige belastingen – WOZ en onroerende zaakbelasting

De WOZ-beschikkingen komen er weer aan

Binnenkort zullen de WOZ-beschikkingen weer worden verzonden door de gemeente. De WOZ-waarde op de beschikkingen is de basis voor veel lokale heffingen. Deze lokale heffingen stijgen dit jaar met gemiddeld 8,5%. Het belang om kritisch naar de door de gemeente beschikte WOZ-waarden te kijken wordt hiermee alleen maar groter.

Modelmatige waardebeoordeling

Over het algemeen bepaalt de gemeente de WOZ-waarde van een woning middels een modelmatige waardering. Hierdoor wordt er mogelijk onvoldoende rekening gehouden met de kwaliteit en mate van voorzieningen. Deze elementen hebben invloed op de WOZ-waarde. Het kan derhalve lonen om de WOZ-waardering te controleren op de mate waarin secundaire kenmerken van een woning worden meegenomen.

Invloed van sloop op de WOZ-waarde

Ten behoeve van de WOZ-waardering mag rekening gehouden met bijzondere omstandigheden, een van deze bijzondere omstandigheden is het slopen van een woning. De WOZ-waarde van een woning

waarvan de beslissing tot sloop is genomen voor 1 januari 2024 kan verlaagd worden als dit kenbaar gemaakt wordt bij een gemeente. Ook voor het afschrijvingspotentieel in de VPB-aangifte van 2022 is de WOZ-waarde 2024 van groot belang.

Contact

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen bij de beoordeling van de WOZ-beschikking en/of uw aanslag lokale heffingen, neem dan contact op met uw vaste contactpersoon of met:

Martijn Hoffer

Tel: +31 (0)6 1004 2476

E-mail: mahoffer@deloitte.nl

Marco Pronk

Tel: +31 (0)6 23 90 58 58

E-mail: mapronk@deloitte.nl

Martijn Boonstra

Tel: +31 (0)6 50 17 08 97

E-mail: mboonstra@deloitte.nl



Overig

Zorgeloze full-versie waardering van uw corporatie bezit

Denkt u aan een nieuwe taxateur voor uw corporatiebezit? Onze vastgoedwaardering experts hebben jarenlange ervaring met full-versie marktwaarderingen. Wij weten als geen ander wat er speelt, wat belangrijk is in de corporatiesector en spreken de taal van de accountant. Hiermee borgen we een efficiënt en effectief taxatieproces.

Marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645)

Woningcorporaties in Nederland moeten hun Vastgoed in de jaarrekening waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645). Dit moet aan de hand van het Handboek Marktwaardering.

Er zijn twee methoden die woningcorporaties kunnen gebruiken om de marktwaarde te bepalen:

- de basisversie; en
- de full-versie

Bij de full-versie is vaak een externe taxateur betrokken en wordt de waarde bepaald op complexniveau. Voor de marktwaarde in verhuurde staat conform de full-versie bent u bij Deloitte Real Estate aan het juiste adres.

Deloitte Real Estate

Deloitte Real Estate heeft met haar 80 vastgoed-adviseurs een schat aan kennis en ervaring binnen de woningcorporatiesector.

Onze vastgoedwaardering experts zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en zijn volledig op de hoogte van de laatste marktontwikkelingen binnen de sector.

Wij hebben nauw contact met onze collega's werkzaam binnen de Accountancy praktijk. Op dagelijkse basis werken wij samen of voor collega's binnen de Accountancy praktijk en weten daarom wat u belangrijk vindt. Hierdoor kunnen wij to-the-point rapporteren via een efficiënt en effectief taxatieproces.

Neem contact op met:

Ties Hamers MSc RT

Manager

Deloitte Financial Advisory B.V.

T: +31 (0) 682 385 390

E: THamers@deloitte.nl

Deloitte Real Estate, uw partner voor full-versie waarderingen

- ✓ Register-taxateurs met jarenlange ervaring met full-versie waarderingen
- ✓ Zorgeloze waarderingen in Ortec Finance TMS
- ✓ Wij spreken de taal van de accountant
- ✓ Efficiënt en effectief taxatieproces
- ✓ Marktconforme tarieven



5. Onze trainingen, bijeenkomsten en tools



Agenda

Deloitte organiseert regelmatig cursussen, trainingen en seminars met betrekking tot actuele ontwikkelingen of specifieke onderwerpen voor woningcorporaties. In onderstaande agenda hebben wij een overzicht opgenomen van de opleidingen en bijeenkomsten die wij in 2024 aanbieden. De genoemde periode is in alle gevallen onder voorbehoud.

Voor elke opleiding / bijeenkomst wordt tijdig een separate uitnodiging gestuurd. Mocht u een van de genoemde trainingen inhouse voor uw corporatie willen laten verzorgen, dan kunt u contact opnemen met Sebastiaan Timmermans (E: STimmermans@deloitte.nl / T: 06 – 8333 9415). Wij schetsen u graag de mogelijkheden en voorzien u van een passend voorstel!

Wat?	Wanneer?
Het toekomst ready maken van de financieel-fiscale functie van publieke organisaties	14 maart 2024 (fysiek)
Webinar inleen en inhuur van externen	16 april 2024
Cursus btw en overdrachtsbelasting bij projectontwikkeling	18 april 2024
Btw in de praktijk	18 juni 2024



Meer informatie

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen, neemt u dan contact op met uw vaste contactpersoon van Deloitte of met een van onderstaande contactpersonen.

Ontvang u onze nieuwsbrief nog niet automatisch? Meldt u dan nu aan via de volgende [link](#).



Vennootschapsbelasting / overkoepelend

Reinder Wiersma

Partner
 (t) 088 288 3790
 (m) 06 1258 1548
 (e) ReWiersma@deloitte.nl



Vennootschapsbelasting / overkoepelend

Henk de Graaf

Partner
 (t) 088 288 6921
 (m) 06 8333 0444
 (e) HdeGraaf@deloitte.nl



Loonheffingen

Ingrid Boink

Senior Manager
 (t) 088 288 1279
 (e) IBoink@deloitte.nl



Btw / overdrachtsbelasting

Mark van der Wielen

Partner
 (t) 088 288 1525
 (m) 06 1099 9264
 (e) MvanderWielen@deloitte.nl

Let op: als gevolg van de invoering van het OOB-regime voor woningcorporaties per 1 januari 2020, is het niet toegestaan dat Deloitte overige (fiscale) diensten verleent aan woningcorporaties waarbij Deloitte al als accountant controlediensten verricht. In deze nieuwsbrief benoemde diensten en/of producten zijn in dat geval niet beschikbaar.



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL does not provide services to clients. Please see www.Deloitte.nl/about to learn more.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our network of member firms in more than 150 countries and territories serves four out of five Fortune Global 500 companies. Learn how Deloitte's approximately 286,000 people make an impact that matters at www.deloitte.nl.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.