

Heffingsvermindering verhuurderheffing; wat zijn de gevolgen voor woningcorporaties?

08-01-2021 08:00

Al enige tijd bestaat in de praktijk discussie over hoe de heffingsverminderingen in de verhuurderheffingen moeten worden verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting (hierna: vpb). Recent heeft advocaat-generaal Wattel (hierna: A-G), in tegenstelling tot Hof Arnhem-Leeuwarden en Rechtbank Gelderland, geconcludeerd dat de heffingsvermindering verhuurderheffing in mindering moet worden gebracht op de kostprijs van bedrijfsmiddelen waarin is geïnvesteerd. In dit artikel lichten wij de conclusie van de A-G toe en brengen we de gevolgen voor woningcorporaties in kaart.

Met ingang van 2013 zijn verhuurders van méér dan 10 sociale huurwoningen (inmiddels is de drempel verhoogd tot 50 sociale huurwoningen) verhuurderheffing verschuldigd. Op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing kunnen verhuurders voor bepaalde investeringen een vermindering op de verschuldigde verhuurderheffing krijgen.

Discussie in de praktijk

Er bestaan twee zienswijzen over de verwerking van de heffingsvermindering in de aangifte vpb:

- De heffingsvermindering moet in mindering worden gebracht op de fiscale boekwaarde van de voor de heffingsvermindering kwalificerende investering (verwerking als investeringssubsidie); of
- Het saldo van de daadwerkelijke betaalde verhuurderheffing, dus verschuldigde verhuurderheffing minus heffingsverminderingen, moet via de winst- en verliesrekening worden verwerkt.

Investeringsubsidies zijn subsidies die worden ontvangen in het kader van een bepaalde investering. Fiscaal worden deze subsidies in mindering gebracht op de fiscale boekwaarde van de investering. In de praktijk wordt beargumenteerd dat de heffingsvermindering ook moet worden beschouwd als investeringssubsidie. Een verhuurder heeft immers uitsluitend recht op de heffingsvermindering indien bepaalde investeringen worden gedaan.

De Belastingdienst neemt echter het standpunt in dat de heffingsvermindering direct samenhangt met de te betalen verhuurderheffing en, mede door het feit dat deze gesaldeerd worden, de heffingsvermindering daardoor in mindering dient te worden gebracht op de verschuldigde verhuurderheffing.

Voordeel investeringssubsidie

Het voordeel van de verwerking als investeringssubsidie ten opzichte van het direct als bate verantwoord van de heffingsvermindering is tweeledig. Enerzijds leidt dit tot een lagere acute vpb-last doordat de 'bruto-verhuurderheffing' (exclusief heffingsverminderingen) direct ten laste komt van het fiscaal resultaat. Anderzijds komt het 'nadeel' van het verwerken als investeringssubsidie (lagere afschrijvingen) in veel gevallen niet of slechts beperkt tot uitdrukking door de afschrijvingsbeperking op vastgoed.

Heffingsvermindering fiscaal in mindering op de kostprijs van de investering

Naar de mening van A-G moet de heffingsvermindering als een investeringssubsidie worden aangemerkt. In de wettekst en de parlementaire geschiedenis wordt de heffingsvermindering consistent aangeduid als 'investeringsfaciliteit' en als vergoeding voor 'investeringen' in huurwoningen. De A-G trekt hieruit de conclusie dat de heffingsvermindering materieel gezien als een investeringssubsidie moet worden aangemerkt. Derhalve is de vraag of de vormgeving van de heffingsvermindering ertoe leidt dat in dit specifieke geval moet worden afgeweken van de vaste rechtspraak over de verwerking van investeringssubsidies. De A-G is van mening dat

dit niet het geval is en de heffingsvermindering, conform 'reguliere' investeringssubsidies in mindering moet worden gebracht op de fiscale boekwaarde van investeringen.

Gevolgen voor verhuurders

Het is wachten op het definitief oordeel van de Hoge Raad. De conclusie van de A-G biedt echter hoop op een voor woningcorporaties en zakelijke woningverhuurders voordelige uitkomst. Echter dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat de Hoge Raad de Belastingdienst in het gelijk stelt. Ter voorkoming van belastingrente adviseren we dan ook om de heffingsvermindering in de aangifte vpb voorzichtigheidshalve conform de uitspraak van het Hof (dus via de winst- en verliesverrekening) te verwerken. Zodra een definitieve aanslag wordt opgelegd adviseren we u om (pro forma) bezwaar aan te tekenen en te verzoeken de behandeling van het bezwaar aan te houden tot na de uitspraak van de Hoge Raad. Wij merken volledigheidshalve op dat een aangifte 'stellig en zonder voorbehoud' moet worden ingediend. Wij adviseren u dan ook de Belastingdienst proactief te informeren over de ingenomen standpunten en de mogelijkheid dat bezwaar wordt aangetekend tegen de aanslag.

Een bijdrage van mr. Sander van der Veen MFSME en drs. Ruud Lemmens van BDO Accountants & Belastingadviseurs, Branchegroep Bouw & Vastgoed. Contact opnemen? E: woz@bdo.nl of via W: www.bdo.nl/nl-branches/bouw-vastgoed.

Kimberly Camu