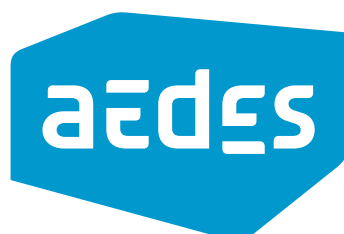


Ontwikkeling Vpb/ATAD woningcorporaties

Rapportage vervolgonderzoek
oktober 2023

vereniging van
woningcorporaties



Inhoudsopgave

1	Appreciaties	4
2	Aanleiding en verantwoording onderzoek	7
	2.2 ATAD	7
	2.2 Vpb-onderzoek	7
3	Uitkomsten onderzoek	9
	3.1 Vennootschapsbelasting	9
	3.2 Rentelasten	10
	3.3 Verliezen	11
	3.4 Impact per woning	12
	3.5 Impact op de operationele kasstroom	12
4	ATAD en woningcorporaties	13
	4.1 Positie woningcorporaties	13
	4.2 Mogelijkheden voor uitzonderingen	13
	4.3 Oplopen niet aftrekbare rente	14
	4.4 Aanpassing earningstripping	15
	4.5 Fluctuerende rentestanden en uitvoering NPA	15

Rapportage Vervolgonderzoek Belastingdruk Corporaties

September 2023

Samenvatting

Aedes heeft voor de derde maal een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de druk van de vennootschapsbelasting op woningcorporaties. Hiervoor is hetzelfde rekenmodel gebruikt als in 2019 en 2021. Het onderzoek is door 136 corporaties ingevuld die opgeteld 67% van de verhuureenheden beheren. De uitvraag is gedaan via de Aedes-forecast.

Het onderzoek laat een forse stijging van de Vpb-last last zien de komende jaren. Een belastingdruk die ervoor zorgt dat het geld niet gebruikt kan worden voor volkshuisvestelijke investeringen zoals nieuwbouw of verduurzaming. De afgelopen jaren werd ongeveer €700 miljoen per jaar aan Vpb afgedragen door woningcorporaties. Het onderzoek laat zien dat de Vpb-last de komende jaren snel oploopt van ongeveer €1,1 miljard in 2023 naar €1,5 miljard in 2027. De snellere oploop dan eerder voorspeld is voor een belangrijk deel herleidbaar naar de sterke groei van investeringen door corporaties die is afgesproken in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing.

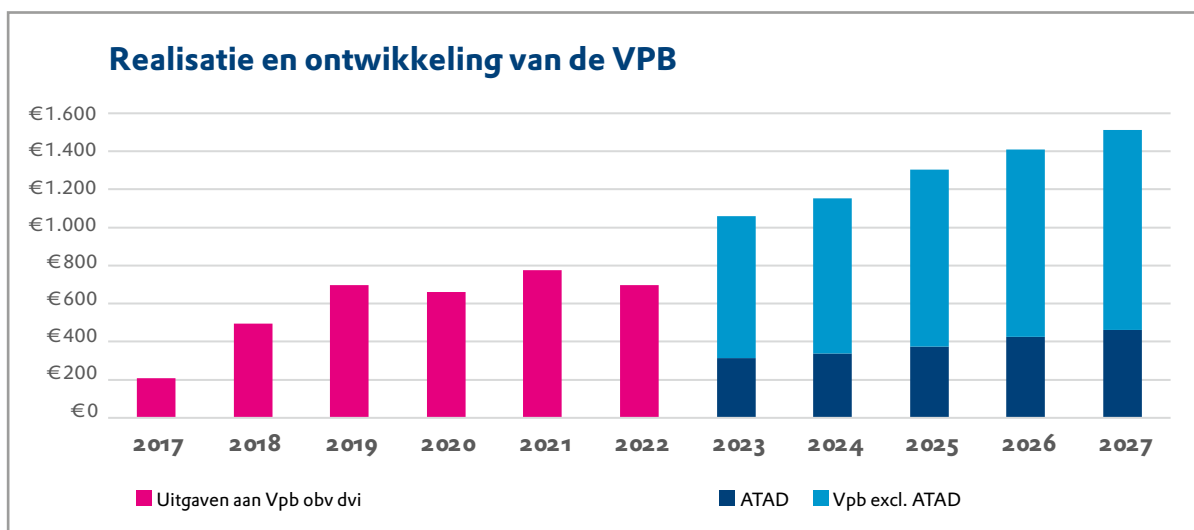
Deze onderzoeksresultaten sluiten grotendeels aan bij het beeld dat voortkomt uit de (actualisatie) van de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Aedes

benadrukt met deze rapportage nogmaals de hoge vennootschapsbelastingdruk voor corporaties. Deze wordt verzwaard door de renteaftrekbepaalkingsmaatregel die voortvloeit uit een onnodig strenge implementatie van de Europese ATAD. Dit raakt woningcorporaties extra hard omdat zij zijn aangewezen op financiering met vreemd vermogen. De impact van ATAD zal de komende jaren toenemen door het beoogde hogere investeringsvolume van corporaties. De sterk oplopende niet-aftrekbare rente zorgt bij een Vpb tarief van 25,8% voor een toenemend effect van ATAD over 2027. Dit gaat om €462 miljoen.

Wanneer corporaties de in de Nationale Prestatieafspraken overeen gekomen investeringsambities tot uitvoering brengen en de hiervoor benodigde financiering aantrekken zullen de hogere rentelasten de impact van ATAD nog verder laten toenemen. Uit het onderzoek blijkt dat iedere euro aan aanvullende rente niet langer aftrekbaar is. Bij de voorgenomen toename van het leningvolume met €60 miljard zal bij een gemiddelde rente de Vpb-last worden verhoogd met €465 miljoen per jaar door ATAD, afhankelijk van de exacte rente kan dit meer of minder zijn. Corporaties worden dus door ATAD fors beboet voor het doen van de hoognodige volkshuisvestelijke investeringen.

1. Appreciaties

- Elke euro die woningcorporaties afdragen aan Vpb is er één die niet kan worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Woningcorporaties hebben maar net voldoende middelen om de NPA te kunnen realiseren, maar ook na 2030 resteert een grote volkshuisvestelijke opgave. De Vpb drukt dermate zwaar op corporaties dat er geen duurzaam prestatie-model is, waardoor corporaties op termijn onvoldoende volkshuisvestelijke prestaties kunnen leveren. Per corporatie kan deze termijn verschillen. Ook vóór 2030 kunnen corporaties dus al in de knel komen met hun duurzame prestatie-model.
 - De Vpb-last voor woningcorporaties laat een sterke stijging zien ten opzichte van het laatste onderzoek in 2021 en sterker dan voorzien. Van een bedrag van bijna €1,1 miljard in 2023 tot ruim €1,5 miljard in 2027. Dat is een stijging van 43%. Ten opzichte van de afgelopen jaren is het meer dan een verdubbeling. In 10 jaar tijd zal de Vpb voor woningcorporaties ruim 7 keer zo hoog zijn. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de Vpb voor corporaties weergegeven voor de periode 2017-2027.
 - De sterke toename komt door een combinatie van factoren. De afschaffing van de verhuurderhef-
- ving, bedoeld om volkshuisvestelijke prestaties van de NPA mogelijk te maken, zorgt voor een hogere fiscale winst. Hierdoor schiet de Vpb omhoog. De aanscherping van de ATAD zorgt ook voor een sterke toename.
- Corporaties betalen gemiddeld ongeveer €477 Vpb per sociale huurwoning in 2023, ruim €141 hiervan wordt veroorzaakt door ATAD. Bijna een volledige maand huur is hierdoor niet beschikbaar om in de volkshuisvesting te investeren.
 - Ook de ATAD-last voor woningcorporaties blijft onverminderd hoog en zal verder toenemen. In 2023 betreft dit ongeveer €313 miljoen oplopend tot €462 miljoen in 2027.
 - Extra financiering is nodig om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren die in de NPA is vastgelegd. Bij volledige realisatie van de NPA wordt voor €60 miljard aan financiering aange-trokken. Deze rente is volledig niet meer aftrekbaar. Daarmee functioneert ATAD voor woningcorporaties als een boete op het leveren van een bijdrage aan de volkshuisvesting. En dat levert bij volledige realisatie van de NPA een extra structurele Vpb-last van €464 miljoen op.



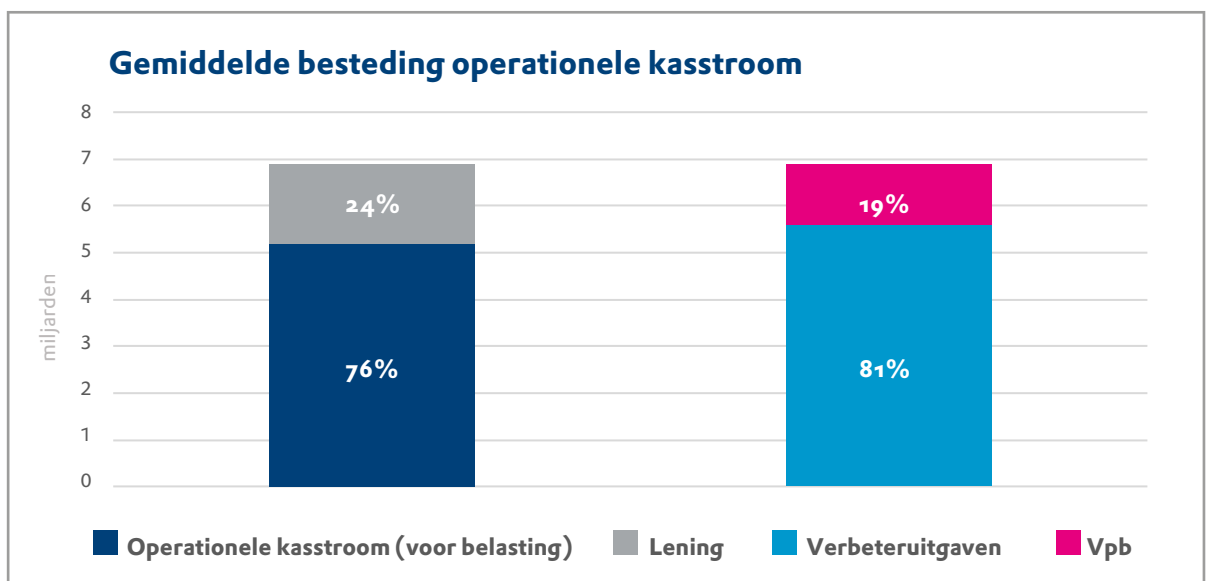
Figuur 1. Realisatie en ontwikkeling van de Vpb

¹ De jaren 2017-2022 zijn gebaseerd op de werkelijke uitgaven Vpb op basis van de dVi. De jaren 2023-2027 zijn gebaseerd op de geprognostiseerde resultaten uit dit onderzoek.

- Met de huidige rentestanden zijn, binnen het huidige door het kabinet gekozen beleid, schommelingen in de ATAD-last niet te voorkomen. De hoogte van de rente heeft een significante invloed op de ATAD-last. Een stijging (0,5%) van de rentelasten zou een extra Vpb-last van €130 miljoen betekenen. Omgekeerd gebeurt hetzelfde als de rente daalt. Deze onzekerheid werkt belemmerend bij het plannen van investeringen.
- Een verlichting van ATAD kan een vermindering van de Vpb voor woningcorporaties van bijna €190 miljoen per jaar opleveren, een aanscherping kost echter tot €400 miljoen per jaar.
- Het is een logisch gevolg dat woningcorporaties helemaal uitgezonderd worden van ATAD. Dit kan in ieder geval op 3 verschillende manieren: een standalone-vrijstelling, de vrijstelling voor langlopende openbare infrastructurele projecten en een vrijstelling specifiek voor woningcorporaties.
- Aedes vindt het een goede ontwikkeling dat de overheid betere inzichten heeft in de ontwikkeling van de Vpb. Zorgelijk is het wel dat de ministeries van Financiën en van BZK nog steeds geen inzicht hebben over de hoogte van de totale ATAD-lasten binnen de Vpb en de verdeling tussen verschillende sectoren. Eigenlijk is de algehele Vpb plicht voor de DAEB-activiteiten van woningcorporaties niet te verdedigen. Veel maatschappelijk sectoren zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Wij blijven het principiële onwenselijk vinden dat maatschappelijke organisaties, die geen winstoogmerk hebben, geen materiële onderneming drijven vanuit fiscaal perspectief en niet aan fiscaal optimaal country-hoppen (kunnen) doen, zo zwaar in de heffing betrokken worden. Aedes is van mening dat geen enkele vergelijkbare sector een zelfde belastingdruk kent.
- Uit onderzoek van het ministerie van Financiën¹ blijkt dat de structurele opbrengst van ATAD €2,7 miljard bedraagt na de aanscherping van de Earningstrippingmaatregel naar 20%. Woningcorporaties brengen daarmee 12% van de ATAD op. Het Rijk verwacht in 2023 ongeveer €31 miljard aan Vpb op te halen, waarvan dus €1 miljard door corporaties. Dat is 3,4% van de totale Vpb. In verhouding betalen corporatie dus drieënhalve maal zoveel ATAD als de gemiddelde Vpb betaler.
- De relatieve belastingdruk voor corporaties neemt toe tot 36% van de operationele kasstroom, terwijl de gemiddelde relatieve belastingdruk van vennootschapsbelasting-betalers in 2020 slechts 22 % was. Corporaties worden dus relatief veel zwaarder belast.
- Woningcorporaties hebben geen duurzaam prestatie-model, zo bleek onder andere uit de actualisatie van de doorrekeningen van de NPA. De minister schreef in een rapport aan de Tweede Kamer: *'Om deze opgaven uit te voeren moeten corporaties een aanzienlijk deel van hun leencapaciteit inzetten. Op de lange termijn is dit niet haalbaar. Corporaties hebben vanuit financiële oogpunt geen duurzaam bedrijfsmodel en zullen bovendien bij het naderen van de financiële grenzen al eerder in de tijd hun investeringen temporiseren'*.
- De huurinkomsten van corporaties zijn onvoldoende om alle uitgaven (aan onderhoud, verbetering, leefbaarheid, beheer en verduurzaming) te dekken voor het op peil houden van de kwaliteit en kwantiteit van de voorraad. Dat betekent dat corporaties in feite moeten lenen om de Vpb-last te kunnen betalen. Het rapport van de actualisatie van de NPA becijfert het tekort op zo'n €6 miljard voor een periode van 9 jaar tijd. Corporaties moeten dus ongeveer €670 miljoen per jaar leven om dit tekort te dekken. Gemiddeld moet dus de helft van de Vpg worden geleend.

- In de dPi hebben corporaties meer verbeterplannen opgenomen dan in de NPA voorzien. Wanneer we de operationele kasstroom (en daar de Vpb bij optellen) afzetten tegen de verbeteruitgaven in de dPi en de Vpb, zien

we over de gehele onderzoeksperiode een gemiddeld tekort van bijna €1,7 miljard per jaar. Dat is niet houdbaar voor een langere periode. Daarom is het noodzakelijk dat er snel zicht komt op een duurzaam prestatiemodel.



Figuur 2: Gemiddelde besteding operationele kasstroom

2. Aanleiding en verantwoording onderzoek

Steeds meer belasting

Sinds 2008 worden woningcorporaties integraal onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Het grootste deel van de grondslag is de opbrengst uit de sociale verhuur: uitvoering van de maatschappelijke taak. Sinds 2008 loopt de te betalen Vpb steeds verder op. Niet in de laatste plaats omdat corporatie-specifieke aftrekbare kosten wettelijk steeds verder zijn beperkt. Woningcorporaties worden daarmee steeds meer belast voor een winst die ze niet feitelijk hebben behaald. Onrendabele investeringen die worden gedaan, zijn niet aftrekbaar van de winst. Hoewel dit niet alleen voor woningcorporaties geldt, is het doen van onrendabele investeringen een wezenskenmerk van corporaties. Rentelasten zijn in beginsel wel aftrekbaar, maar sinds de introductie van de ATAD-wetgeving in 2019 zijn deze lasten nog maar zeer beperkt aftrekbaar.

2.1 ATAD

In 2016 is de ATAD-richtlijn aangenomen door de Europese Raad. Deze maatregel is in het leven geroepen om internationale belastingontwijking tegen te gaan onder meer door een renteaftrekbeperkingsmaatregel in te stellen. De Nederlandse overheid heeft de richtlijn echter aangegrepen om te sturen op meer eigen vermogen in plaats van vreemd vermogen. Hierdoor heeft zij de richtlijn strenger geïmplementeerd dan Europees is voorgeschreven. Sinds 1 januari 2019 geldt hierdoor dat belastingplichtigen rentelasten nog maar mogen aftrekken tot 30% van de EBITDA (fiscale winst vóór rentelasten, belastingen, afschrijvingen en afwaarderingen). Sinds 2022 is dit nog verder aangescherpt tot maximaal 20% van de EBITDA. In de voorjaarsnota 2023 heeft het kabinet plannen gepresenteerd om ATAD verder aan te scherpen voor vastgoedlichamen. Gezien de financieringspositie van corporaties heeft dit een enorme impact, terwijl zij niet tot de doelgroep behoren waarvoor deze fiscale maatregel in het leven is geroepen; immers woningcorporaties zijn alleen in Nederland werkzaam.

Woningcorporaties zijn op financiering met vreemd vermogen aangewezen, omdat zij geen eigen vermogen kunnen aantrekken als stichting. Voor de aanschaf, bouw en bezit van sociale huurwoningen moeten zij dus veel lenen, wat veel rentelasten met zich meebrengt. Deze rentelasten zijn vervolgens deels niet aftrekbaar. Door implementatie van ATAD en de aanscherping hiervan betalen corporaties jaarlijks honderden miljoenen aan extra Vpb.

2.2 Vpb-onderzoek

De oplopende Vpb en de ATAD daarbinnen heeft grote invloed op woningcorporaties. Voor de sector is het van belang om inzicht te verkrijgen en te delen over die fiscale last. Vpb en ATAD beperken immers de mogelijkheden van corporaties om volkshuisvestelijke prestaties te leveren en tasten het duurzaam prestatiemodel aan. De grote investeringsopgaven die zijn overeengekomen in de NPA, vraagt van corporaties dat zij zich financieel maximaal stretchen. In de Nationale Prestatieafspraken is ook afgesproken om de fiscale lastendruk te monitoren. Juist daarom is inzicht in de fiscale lasten essentieel. Aangezien de dPi en dVi alleen informatie over de kasstroom bevatten is het onvoldoende nauwkeurig om de Vpb-last in enig jaar te kunnen bepalen en de impact van ATAD in beeld te krijgen. De dPi en dVi bevatten onvoldoende informatie om volledige analyse uit te voeren en inzicht te verkrijgen in de wijze waarop de Vpb-last tot stand komt. Dat maakt dit onderzoek een nodige aanvulling op de beschikbare gegevens. Deze publicatie bevat de uitkomsten van het derde Aedes-onderzoek.

Onderzoek 2019 en 2021

Voor het eerste onderzoek in 2019 is een rekenmodel ontwikkeld. Dit model is destijds positief beoordeeld door een referentengroep fiscalisten uit de sector en gevalideerd door PwC. Zowel het onderzoek uit 2021 en de editie 2023 maken gebruik van hetzelfde model.

Aan de leden van Aedes is in 2019 gevraagd een rekenmodel in te vullen. Uit dit onderzoek bleek dat de daadwerkelijke impact van de ATAD veel hoger zou zijn dan het kabinet presenteerde. Voor 2019 gold een raming van €144 miljoen ten opzichte van ruim €300 miljoen uit het onderzoek. In 2019 en 2021 was een belangrijk doel van het onderzoek om aan te tonen dat overheidsramingen stelselmatig een te lage Vpb-last lieten zien voor de corporaties. Naar het oordeel van Aedes had dit enkele redenen:

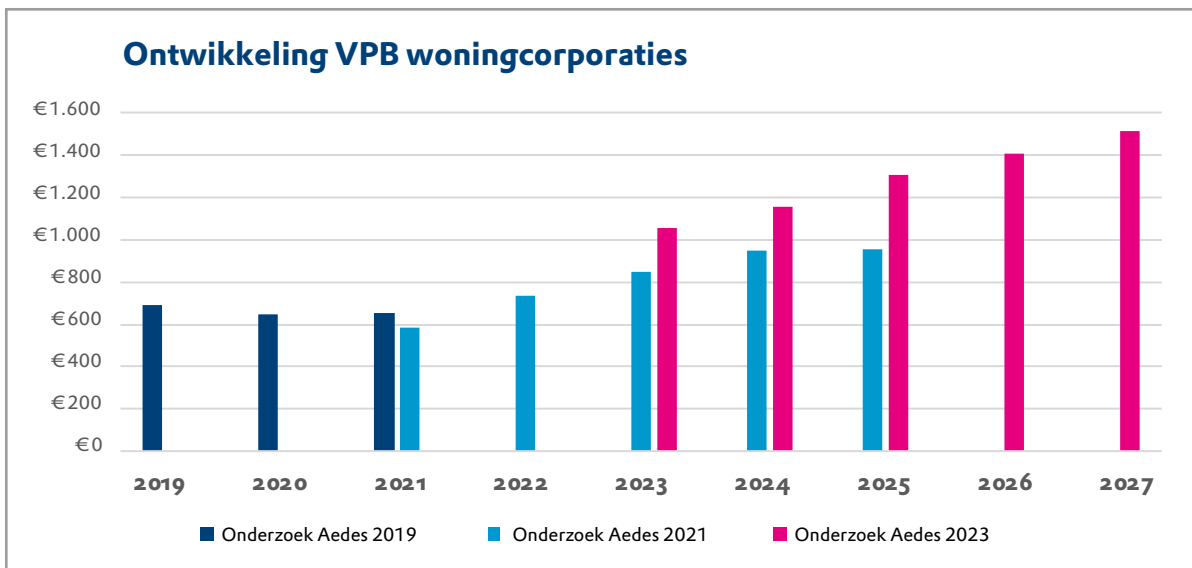
- BZK maakte gebruik van dPi/dVi-cijfers (Vpb-kasstroom). Wanneer corporaties nog niet in een betalende positie zijn dan is er nog weinig noodzaak om de kasstroom goed in te schatten, omdat je nog niet met belastingrente wordt geconfronteerd.
- Financiën baseerde verwachtingen op aangiftecijfers uit het verleden. Echter, aangiften lopen veelal anderhalf jaar achter op het afsluiten van het boekjaar én cijfers kwamen uit een periode van economische malaise, zeker in het vastgoed. Dus inschattingen kwamen voort uit gemankeerde cijfers uit het verleden.
- Aedes maakt daarentegen gebruik van de meerjaren begrotingen (winst en verlies) en baseert zich daarmee niet op de kasstroom.

Vpb-onderzoek 2023

Voor het 2023-onderzoek heeft Aedes corporaties wederom gevraagd om dit rekenmodel in te vullen op basis van hun meerjarenbegroting. De respons van dit onderzoek kwam van 136 corporaties die opgeteld 67% van alle verhuureenheden beheeren. Er is een evenwichtige spreiding qua omvang en alle regio's zijn voldoende vertegenwoordigd. Door deze hoge respons zijn de resultaten wederom geëxtrapoleerd om zo tot een beeld van de hele sector te komen. Het rekenmodel is niet structureel inhoudelijk gewijzigd en het onderzoek is op dezelfde manier uitgevoerd. De wijzigingen in wet- en regelgeving zijn doorgevoerd in het model. Vanwege beperkte wijzigingen is het model niet opnieuw gevalideerd. Inmiddels zijn de overheidsramingen realistischer en zit er niet veel afwijking meer tussen deze ramingen en de berekeningen van Aedes. Deels is dit te verklaren omdat steeds meer corporaties in een betalende positie terecht zijn gekomen. Toch zien wij nog steeds een grote behoefte aan dit onderzoek, omdat niet alleen duidelijk wordt dat er Vpb betaald moet worden (kastromen uit dPi/dVi), maar ook waardoor dit komt (ATAD, inzicht in kosten en opbrengsten etc).

3. Uitkomsten onderzoek

Het onderzoek geeft inzicht in de grootte van de impact van de vennootschapsbelasting. De cijfers die corporaties hebben aangeleverd middels het rekenmodel in 2019, 2021 en 2023 zijn in beeld gebracht.



Figuur 3 – Ontwikkeling Vpb woningcorporaties in miljoenen euro's

3.1 Vennootschapsbelasting

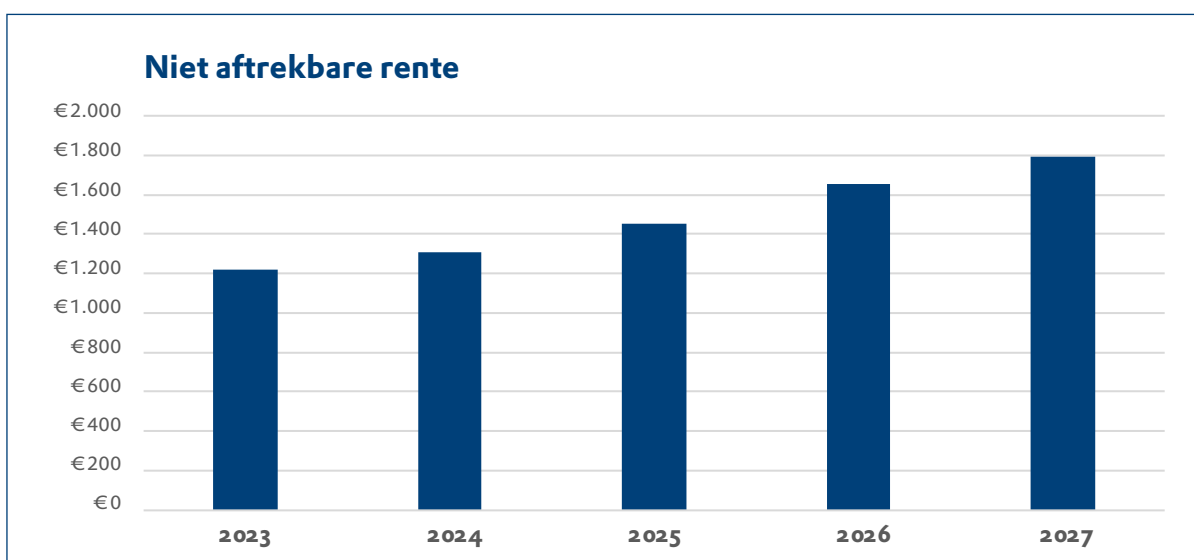
- Bovenstaande laat zien dat de Vpb-last voor corporaties jaarlijks snel oploopt tot een bedrag van €1,5 miljard in 2027. Een toename van 43% in slechts enkele jaren. Ten opzichte van 2022 is het zelfs een verdubbeling van de Vpb-last in slechts 5 jaar tijd. Waar de ramingen van de Rijksoverheid en Aedes elkaar eerder ontliepen, komen deze ondertussen dicht bij elkaar. In de laatste kamerbrief is een Vpb-last van €1,48 miljard in 2023 en €1,59 miljard in 2026 geprognosticeerd.
- Hierbij was de huurverlaging in 2023 nog niet voorzien (maar in 2024)², dat is de belangrijkste verklaring van dit verschil.
- De sterke stijging in de Vpb tussen het onderzoek 2021 en 2023 lijkt -naast de reguliere wijzigingen in meerjarenbegrotingen- hoofdzakelijk te worden veroorzaakt doordat:
 - De verhuurderheffing is afgeschaft (werkelijke verhoging van het resultaat door verlaging kosten).
 - ATAD is aangescherpt van 30% naar 20% EBITDA (kunstmatige verhoging van het resultaat door deel rentelasten niet aftrekbaar te stellen).
 - Verliesverrekening is aangepast: vanaf 2022 zijn positieve resultaten nog maar voor 50% te verrekenen met verliezen (zorgt voor verhoging belastbaar bedrag bij corporaties met verliezen). Daarentegen verdampen verliezen ook niet meer na 6 jaar.
- Wanneer de huurverlaging in 2024 had plaatsgevonden was de stijging van de Vpb nog groter geweest.

²<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/04/kamerbrief-belastingdruk-woningcorporaties>

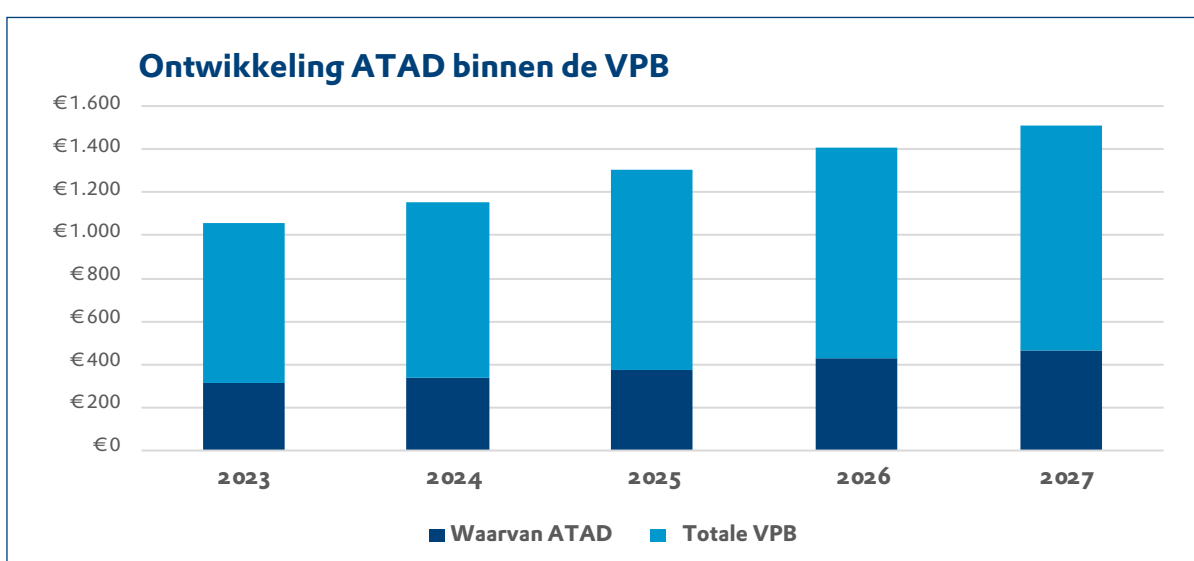
3.2 Rentelasten

De niet aftrekbare rente loopt op van €1,2 miljard in 2023 naar meer dan €1,8 miljard in 2027. Er is een sterke stijging waarneembaar ten opzichte van de vorige onderzoeken. Op basis van een Vpb percentage van 25,8 % kost ATAD de woningcorporaties in 2023 reeds €314 miljoen en dat bedrag

loopt op tot €462 miljoen in 2027. Waar in eerdere edities van het onderzoek een fluctuerende last waarneembaar was door wisselende rentestanden, is er nu een stijgende lijn waarneembaar. Deze wordt veroorzaakt door de hogere rentelast in combinatie met een toename aan leningen.



Figuur 4 – niet aftrekbare rente in miljoenen euro's

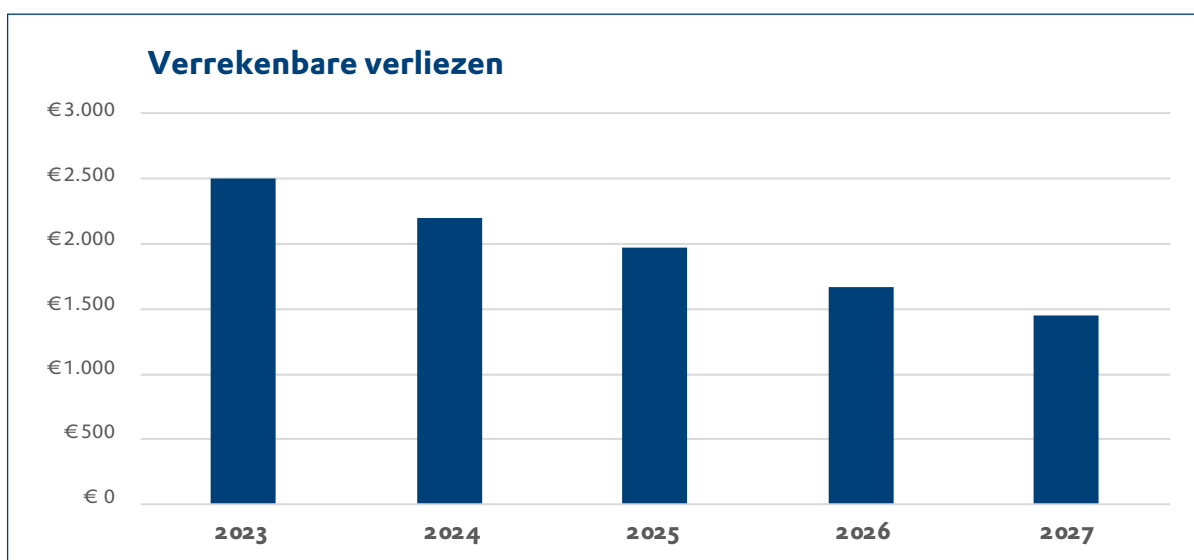


Figuur 5 – Vpb en ATAD last per jaar in miljoenen euro's

3.3 Verliezen

De niet aftrekbare rente treft de grootste corporaties het hardst. Deze corporaties blijven echter nog achter met het betalen van Vpb. Door de verrekenbare verliezen uit het verleden die deze groep corporaties nog heeft, kunnen winsten nog worden verrekend. Hierdoor wordt de eerste jaren nog maar beperkt toegekomen aan betalen. Wanneer deze verliezen volledig zijn verrekend, komen alle corporaties in een betalende positie

terecht. Op dat moment zullen de Vpb-lasten van de gehele sector nog verder en harder doorstijgen. Overigens dalen de verliezen minder hard dan in het onderzoek 2021. Dit heeft te maken met de veranderde regels met betrekking tot verliesverrekening per 2022; vanaf nu mogen toekomstige winsten nog maar voor 50% verrekend worden met opgebouwde verliezen.



Figuur 6 – De verrekenbare verliezen aan het einde van het jaar in miljoenen euro's

3.4 Impact per woning

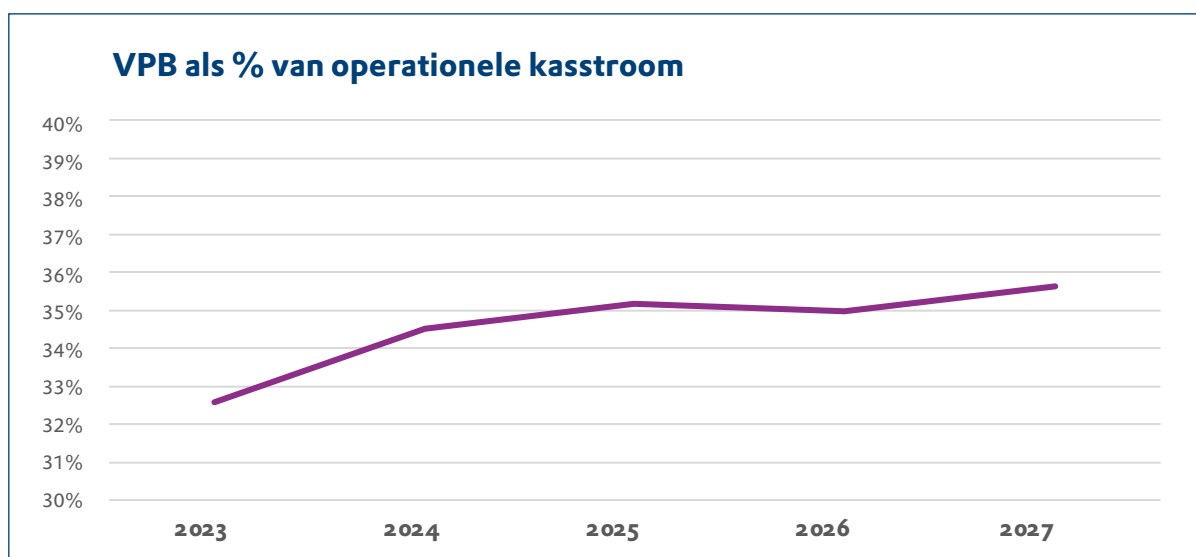
De Vpb per woning bedraagt gemiddeld €477 per jaar in 2023. Dit bedrag loopt snel op naar €655 in 2027. Per woning kost ATAD woningcorporaties in 2023 €141 en in 2027 is dit opgelopen tot €200 per woning. De gemiddelde huur van een sociale huurwoning in 2023 is €572 per maand, de Vpb kost corporaties dus bijna een volledige maand aan huuropbrengsten.

De Vpb-last per grootteklasse verschilt sterk. In 2023 is de gemiddelde Vpb-last per woongelegenheid €477. In dat jaar is de gemiddelde last per woning in de grootteklasse 10.000-25.000 €423, terwijl deze zelfde last bij de klasse 1.000-2.500 eenheden €537 per verhuureenheid (vhe) betreft. Deels lijkt dit verschil te worden veroorzaakt door de te verrekenen verliezen. Maar ook lijkt hierbij mee te spelen dat de grote corporaties in stedelijk gebied meer kosten en relatief minder

opbrengst hebben. Bij de niet aftrekbare rente is een tegenovergesteld beeld waar te nemen. De grote(re) corporaties (10.000-25.000 eenheden) hebben een ATAD-last van ca €143 per vhe -waarbij de kleinste corporaties door de drempel van €1 miljoen helemaal niet geraakt worden-. Dit bedrag loopt bij de hoogste grootteklasse op tot €167 per vhe.

3.5 Impact op de operationele kasstroom

Een aanpassing van het Vpb tarief is vaak onderwerp van het politieke debat. In het debat wordt gesteld dat grote bedrijven wel meer belasting kunnen afdragen over hun winst. De bijvangst is echter dat dit ook corporaties direct fors raakt. Elke procent Vpb zorgt in 2023 al voor een hogere Vpb-last: van €40 miljoen in 2023 oplopend naar €58 miljoen in 2027. Een daling van het tarief heeft een gelijk effect qua verlaging.



Figuur 7 – Vpb als percentage van de operationele kasstroom³

³ Operationele kasstroom obv dPi 2022

4. ATAD en woningcorporaties

4.1 Positie woningcorporaties

Voor woningcorporaties geeft de ATAD een extra scherp randje aan de vennootschapsbelastingdruk. Niet alleen wordt een aanzienlijk deel van het kapitaal van woningcorporaties (woningen) met vreemd vermogen (leningen) gefinancierd (stichtingen kunnen immers geen aandelen uitgeven om eigen vermogen aan te trekken), maar ook door de lage maatschappelijke winsten van corporaties is de fiscale EBITDA automatisch laag en kunnen er minder rentelasten worden afgetrokken dan bij commerciële beleggers die onder de Vpb vallen.

De Europese richtlijn is in het leven geroepen om internationale belastingontwijking tegen te gaan, het zogenoemde fiscaal 'country-hoppen'. De beoogde doelgroep ziet op bedrijven die het vermogen bovenmatig financieren met leningen en hierdoor hun winst drukken met hoge rentekosten: belasten in landen met een laag tarief (of zelfs een vrijstelling) rentelasten aftrekken in een land met hoog tarief. De Nederlandse implementatie van de richtlijn is er echter ook op gericht om de fiscale behandeling van eigen en vreemd vermogen gelijk te trekken. Woningcorporaties hebben niet de (juridische) vrijheid om in plaats van leningen, aandelen te gebruiken ter financiering van hun kapitaal.

4.2 Mogelijkheden voor uitzonderingen

Nederland heeft de mogelijkheid om woningcorporaties uit te zonderen van de renteaftrekbeperkingsmaatregel, zonder dat er sprake is van staatssteun. Enkele manieren zijn:

- de standalone-vrijstelling. Alle op zichzelf staande entiteiten worden uitgezonderd van de maatregel. Entiteiten die in één lidstaat actief zijn en hierdoor niet profiteren van tariefsverschillen tussen lidstaten.

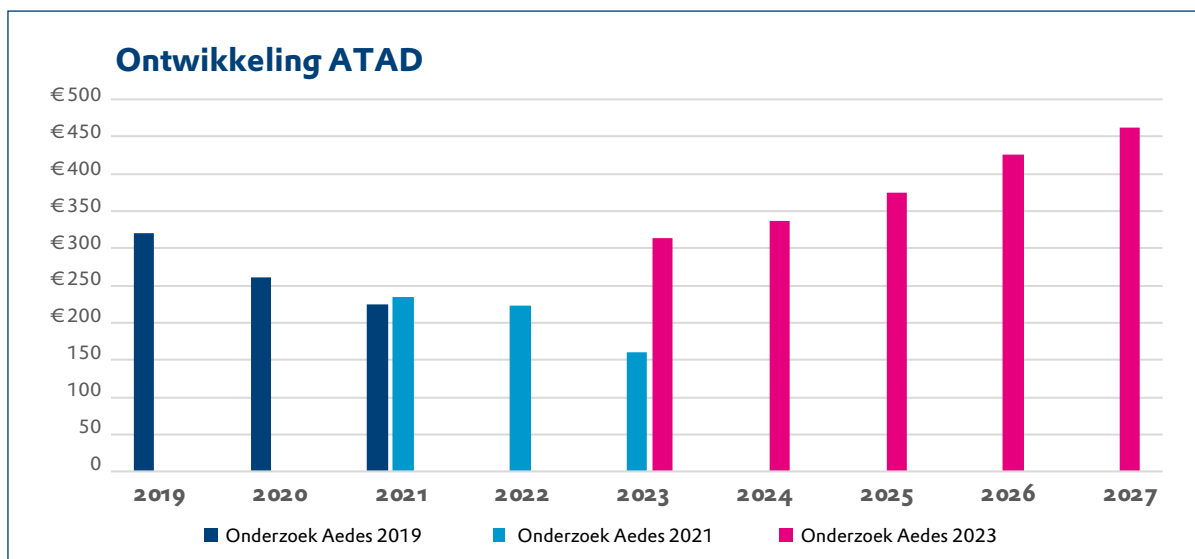
- vrijstelling voor langlopende openbare infrastructurele projecten. Sociale woningbouw kan door de overheid als langlopend openbaar infrastructureel project worden aangemerkt. Het moet gaan om een onroerende voorziening en een grootschalig activum van algemeen belang.
- vrijstelling specifiek voor woningcorporaties. Dit wordt door de overheid als staatssteun gezien, omdat het een selectief voordeel voor corporaties zou opleveren. Europese jurisprudentie geeft aan dat dit het geval is indien belastingplichtige wordt bevoordeeld ten opzichte van het referentiestelsel. Maar de hoofdregel is juist dat rente wel aftrekbaar is en de renteaftrekbeperking is een uitzondering op de hoofdregel. Met andere woorden: als corporaties worden uitgezonderd van deze maatregel zijn ze een uitzondering op de uitzondering en vallen hiermee weer onder de hoofdregel.

Compensatie voor ATAD

De afgelopen jaren zijn corporaties meerdere malen gecompenseerd voor ATAD en de aanscherpingen door een verlaging van het tarief van de verhuurderheffing: in 2019 bij invoering (0,03% punt) en in 2022 bij de aanscherping van de earningstripping (0,153% punt) cumulatief een verlaging van ruim €250 miljoen structureel. Hieruit blijkt dat het nooit de bedoeling is geweest om corporaties hiermee te belasten. Met de afschaffing van de verhuurderheffing is deze compensatie ook verdwenen, terwijl corporaties nog steeds te maken hebben met een fors hogere Vpb-last door toedoen van ATAD.

4.3 Oplopen niet aftrekbare rente

In paragraaf 3.2 kwam al naar voren dat de niet aftrekbare rente in 2027 oploopt tot €1,8 miljard per jaar, met een Vpb-last van €462 miljoen per jaar. Dit is structureel een fors hogere niet aftrekbare rente dan in het onderzoek 2021 naar voren kwam.



Figuur 8 – Ontwikkeling ATAD in miljoenen euro's⁴

Deze toename van de niet-aftrekbare rente is verklaarbaar door de aanscherping van de earningstripping. Ultimo 2025 is het saldo door te schuiven rente €8,6 miljard. In het onderzoek 2021 was dit saldo eind 2025 nog €7,6 miljard. Ultimo 2027 zal het saldo door te schuiven rente

verder oplopen tot €12 miljard. Uitgaande van een Vpb-tarief van 25,8% kunnen we concluderen dat ATAD de corporaties tot en met 2022 €1,3 miljard heeft gekost (saldo niet aftrekbare rente primo 2023 bedraagt €5,2 miljard). Vijf jaar later zal deze kostenpost zijn opgelopen tot €3,1 miljard.

⁴2021 gecorrigeerd voor de leningruil

4.4 Aanpassing earningstripping

Per 1 januari 2022 is de earningstripping aangescherpt. Vanaf dit moment is rente nog maar aftrekbaar tot 20% van de fiscale ebitda. Op basis van de aangeleverde data hebben wij het effect in beeld gebracht van de verschillende mogelijkheden om de earningstripingsmaatregel aan te passen: het terugbrengen van de 30% EBITDA waartegen rentelasten aftrekbaar zijn, zou een versoepeling in de sector opleveren van €115 miljoen in 2023. Dat bedrag loopt op tot €187 miljoen in 2027. Een verdere aanscherping van de ATAD kan corporaties tot ruim €400 miljoen per jaar kosten in 2027.

		AANPASSING EARNINGSTRIPPING					
		30%	25%	20%	15%	10%	0%
Drempel	€1.000.000	-115	-59	-	61	123	207
	€500.000	-111	-55	6	68	132	238
	€0	-107	-51	9	72	137	269

Mutatie Vpb-last in 2023 met aanscherping van de maatregelen (bedragen * €1 mln)

		AANPASSING EARNINGSTRIPPING					
		30%	25%	20%	15%	10%	0%
Drempel	€1.000.000	-187	-100	-	101	199	340
	€500.000	-188	-100	2	104	205	372
	€0	-187	-100	1	104	207	405

Mutatie Vpb-last in 2027 met aanscherping van de maatregelen (bedragen * €1 mln)

Figuur 9: *Aanpassing earningstripping*

4.5 Fluctuerende rentestanden en uitvoering NPA

In het basisscenario betalen corporaties in 2023 €2,6 miljard aan rentelasten. De gemiddelde rente die corporaties betalen is de afgelopen jaren gedaald tot 2,8% eind 2022. Als de gemiddelde rente weer zou gaan stijgen heeft dat direct effect op de ATAD-last. Wanneer gemiddelde rente met 0,5% stijgt, betalen corporaties al snel €500 miljoen extra aan rente. Gegeven dat deze extra rente volledig niet aftrekbaar is – kost dat de sector €130 miljoen aan extra Vpb.

In de NPA heeft de sector zich gecommitteerd aan enorme volkshuisvestelijke ambities. Hierdoor zal

de geborgde leningportefeuille toenemen met €60 miljard: van ongeveer €80 miljard naar ongeveer €140 miljard in 2030. Elke euro aan extra rente is niet aftrekbaar en zal dat ook niet worden – de EBITDA zal de komende jaren namelijk niet tot slechts een beetje verbeteren. De extra financiering van €60 miljard kost bij een rentestand van 3% €1,8 miljard per jaar. Hoewel deze rente wel betaald wordt, wordt de betaling uitgesloten van de aftrekbare kosten voor de Vpb. Naast de werkelijke rentelasten zal dit ook voor een extra Vpb-last van €464 miljoen per jaar zorgen.