

Corporatienieuws: Regeerakkoord Rutte IV bevat afschaffing verhuurderheffing

De kogel is door de kerk. Eerder werd al aangekondigd dat de verhuurderheffing verminderd zou gaan worden. Nu wordt onder Rutte IV deze afgeschaft. Dit is goed nieuws voor onze cliënten in de (sociale) verhuursector zoals woningcorporaties en bijvoorbeeld ouderenhuisvesters. De lobby van woningcorporaties heeft (eindelijk) gewerkt. Los daarvan, zijn toch ook benieuwd wat er hiervoor in de plaats van. In het Regeerakkoord is in elk geval aangekondigd dat er meerdere maatregelen komen om 'beleggers' te weren van de woningmarkt.

Reden voor afschaffen verhuurderheffing

De reden voor afschaffing van de verhuurderheffing is – volgens het Regeerakkoord – dat zij hoopt dat er op deze wijze meer woningen worden gebouwd. Dit in het kader van het stimuleren van het woningtekort en ook het eigen woningbezit. Het is de vraag natuurlijk maar zeer de vraag of dit zo zal uitpakken. Wel krijgen woningcorporaties een aanmerkelijk betere cashpositie. De verhuurderheffing drukte de vrije kasstromen van woningcorporaties immers aanzienlijk.

ATAD1 en woningcorporatie: een ongelukkige combinatie

Lastig onderdeel voor woningcorporaties is nu nog de ATAD1 rente-afrekbepanking. Deze is dan juist weer aangescherpt volgend jaar (maximaal 20% van EBITDA, in plaats van de huidige 30%). Vrijwel alle corporaties hebben te maken met deze beperking van renteaftrek. Zie bijvoorbeeld deze berichten. Door deze maatregelen is de marginale Vpb-druk bij woningcorporaties vaak hoger dan bij andere belastingplichtigen. Zie bijvoorbeeld deze berichten van bijvoorbeeld KPMG over de gevolgen hiervan in de jaarrekening. Cervus heeft overigens een (maatwerk) aantal ideeën om dit nadelig gevolg van ATAD1 voor woningcorporaties te vermijden. In voorkomend geval zelfs zéér aanzienlijk. Of dat een oplossing voor uw corporatie is,

kunnen wij vanzelfsprekend voor u onderzoeken. Verder blijkt dat de modellen die met name de grote accountantskantoren hebben gebruikt voor het berekenen van de niet aftrekbare ATAD-rente soms assumpties bevatten die onnodig en nadelig kunnen zijn voor corporaties.

In ruil hiervoor wil het nieuwe kabinet bindende prestatieafspraken maken met corporaties. De bedoeling is dat het geld dat hiervoor vrijkomt gaat worden besteed aan de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken zo valt te lezen.

Wanneer afschaffing verhuurderheffing?

Eerder is dus al aangekondigd dat vanaf 2022 de verhuurderheffing aanmerkelijk lager zou worden. Nu komt daarbij 'afschaffing' vanaf 2023. Voor het particuliere domein heeft deze maatregel minder impact. Immers, verreweg de grootste opbrengst van de verhuurderheffing komt van woningcorporaties. Immers, een organisatie krijgt te maken met de verhuurderheffing als ze meer dan vijftig huurwoningen bezit en de maandelijkse huurprijs ervan niet hoger is dan de huurtoeslaggrens (2021: € 752,33). De verhuurderheffing wordt berekend over een WOZ-waarde van maximaal € 315.000. Ook geldt er nog een heffingsvrije voet van vijftig woningen. Het percentage van de verhuurderheffing bedraagt op dit moment 0,526% (2021). Per 1 januari 2022 geldt er een verlaging van de verhuurderheffing. Dit loopt op dit moment door de Kamers.

Cervus Tax Lawyers

Zwolle, Amsterdam
Jan Pieter van Eck
Jan Willem Reilink