

Belastingplicht Woningcorporaties

Vaststellingsovereenkomst 2

23 januari 2009

INHOUDSOPGAVE

I Partijen

II Beschrijving van de situatie en omschrijving van de onzekerheid

II.1 Algemeen

II.1.1 Parlementaire behandeling

II.1.2 Vennootschapsbelasting

II.1.3 Omzetbelasting

II.2 Omschrijving van de onzekerheid

II.3 Toezicht

III Inhoud van VSO2

HOOFDSTUK 1 BEGRIPPEN

Artikel 1.1 Betekenis begrippen

Artikel 1.2 Betekenis begrippen tussenvormen

Artikel 1.3 Betekenis overige begrippen

HOOFDSTUK 2 OPENINGSBALANS

Paragraaf 2.1 Algemeen

Artikel 2.1.1 Fiscale openingsbalans

Paragraaf 2.2 Vastgoed in exploitatie

Artikel 2.2.1 Sociale huurwoningen

Artikel 2.2.2 Markthuurlwoningen

Artikel 2.2.3 Woningen bestemd voor verkoop

Artikel 2.2.4 Maatschappelijk vastgoed

Artikel 2.2.5 Bedrijfsmatig vastgoed en vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie

Artikel 2.2.6 Parkeervoorzieningen

Artikel 2.2.7 Erfpacht

Artikel 2.2.8 Verkoop met verlies en afwaardering van huurwoningen

Paragraaf 2.3 Tussenvormwoningen

Artikel 2.3.1 Verhuurde kooptussenvormwoningen

Artikel 2.3.2 Verkochte kooptussenvormwoningen

Artikel 2.3.3 Verkochte en nog niet teruggekochte kooptussenvormwoningen tot 1 januari 2008

Artikel 2.3.4 Kooptussenvormwoningen uit de duurzame exploitatieregeling (VSO1)

Paragraaf 2.4 Vastgoed in ontwikkeling (Projectontwikkeling)

Artikel 2.4.1 Grondposities

Artikel 2.4.2 Ontwikkelrechten

Artikel 2.4.3 Sociale woningbouw in ontwikkeling

Paragraaf 2.5	Financiële activa
Artikel 2.5.1	Leningen u/g (uitgeleende gelden/beleggingen)
Artikel 2.5.2	Derivaten
Artikel 2.5.3	Effecten
Artikel 2.5.4	Liquide middelen
Artikel 2.5.5	Rekening courant

Paragraaf 2.6	Overige activa
Artikel 2.6.1	Deelnemingen ex artikel 13 Wet Vpb
Artikel 2.6.2	Voorraad materialen
Artikel 2.6.3	Auto's, inventaris en overige roerende zaken

Paragraaf 2.7	Voorzieningen
Artikel 2.7.1	Voorziening groot onderhoud

Paragraaf 2.8	Langlopende schulden
Artikel 2.8.1	Leningen o/g (opgenomen gelden)
Artikel 2.8.2	Derivaten

HOOFDSTUK 3 PROJECT – EN HERONTWIKKELING

Paragraaf 3.1	Uitgangspunten
Artikel 3.1.1	Definitie van gelieerde partijen
Artikel 3.1.2	Definitie van een project- en herontwikkeling
Artikel 3.1.3	Definitie van een gemengd project
Artikel 3.1.4	Definitie van krimp

Paragraaf 3.2	Fiscale behandeling van project- en herontwikkeling van gemengde projecten
Artikel 3.2.1	Resultaat projectontwikkeling
Artikel 3.2.2	Resultaat opstalrealisatie
Artikel 3.2.3	Resultaat grondexploitatie (woningen voor verkoop of marktverhuur, dan wel bedrijfsmatig vastgoed)
Artikel 3.2.4	Residuele grondwaarde
Artikel 3.2.5	Toerekening kostprijs van grond
Artikel 3.2.6	Genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw
Artikel 3.2.7	Herontwikkeling

Paragraaf 3.3	Krimp
Artikel 3.3.1	Waardering bij krimp

HOOFDSTUK 4 TUSSENVORMEN

Paragraaf 4.1	Fiscale winstneming in verband met kooptussenvormen
Artikel 4.1.1	Resultaat bij verkoop kooptussenvormen
Artikel 4.1.2	Resultaat bij terugkoop kooptussenvormen
Artikel 4.1.3	Activering en waardering bij terugkoop kooptussenvormen

HOOFDSTUK 5 OMZETBELASTING

- Artikel 5.1 Fiscale eenheid omzetbelasting
- Artikel 5.2 Paragraaf 2 van mededeling 26 (Integratieheffing)
- Artikel 5.3 Paragraaf 4 van mededeling 26 (Beheer en/of onderhoud van woningen)

HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN

- Artikel 6.1 Heffingsrente/invorderingsrente
- Artikel 6.2 Looptijd van VSO2
- Artikel 6.3 Afstand van rechtsmiddelen
- Artikel 6.4 Nadere voorwaarden en afspraken
- Artikel 6.5 Bestaande afspraken
- Artikel 6.6 Adviescommissie

Vaststellingsovereenkomst

I Partijen

- gevestigd te, toegelaten krachtens artikel 70 van de Woningwet, hierbij op grond van artikel van de statuten, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen de “corporatie”. Bij de Belastingdienst geregistreerd onder fiscaal nummer
- De voor de corporatie aangewezen inspecteur van de Belastingdienst, hierna te noemen de “inspecteur”,, de voorzitter van het managementteam van de Belastingdienst, kantoor

Hierna tezamen te noemen “partijen”.

Met ingang van 1 januari 2008 is artikel 5, lid 1, onderdeel d, (tekst 2007) Wet op de vennootschapsbelasting 1969 vervallen. Per 1 januari 2008 geldt voor toegelaten instellingen een integrale belastingplicht op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel d, Wet op de vennootschapsbelasting (hierna Wet Vpb).

Partijen verklaren hierbij een vaststellingsovereenkomst te sluiten als bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek, ter beëindiging van onzekerheid over:

- de fiscale vraagstukken die optreden wegens het vervallen van artikel 5, lid 1, onderdeel d, (tekst 2007) (partiële vrijstelling) Wet Vpb per 1 januari 2008 en de daarmee samenhangende invoering van artikel 2, lid 1, onderdeel d, (integrale belastingplicht) Wet Vpb per 1 januari 2008;
- de wijze waarop de overgang van de eerdere, als VSO1 bekend staande vaststellingsovereenkomst tussen de inspecteur en toegelaten instellingen naar VSO2 en de uitvoering van de procedurele aspecten van de VSO1 dient plaats te vinden. Als gevolg van bovenstaande wetswijziging is VSO1 van rechtswege vervallen;
- het antwoord op de vragen onder welke voorwaarden de vorming van een fiscale eenheid ingevolge artikel 7, lid 4, Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna Wet OB) mogelijk is en of het besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) door de fiscale eenheid omzetbelasting kan worden toegepast.

Bij deze vaststellingsovereenkomst (hierna te noemen VSO2) binden partijen, ter beëindiging of ter voorkoming van onzekerheid of geschil omtrent hetgeen tussen hen rechtens geldt, zich jegens elkaar aan een vaststelling daarvan, bestemd ook te gelden voor zover zij van de tevoren bestaande rechtstoestand mocht afwijken.

Derdenbeding

De corporatie verplicht zich dat haar bestaande- en (mede door haar) nieuw op te richten dochtervennootschappen het hierna opgenomen derdenbeding aanvaarden.

Derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek)

1. VSO2 scheidt overeenkomstige rechten en verplichtingen voor bestaande en nieuw op te richten dochtervennootschappen van de corporatie, indien zij dit beding aanvaarden.

2. Aanvaarding door de dochtervennootschappen geschiedt door een verklaring die tot de corporatie is gericht. Deze verklaring behoort tot de administratie van de corporatie. De te gebruiken modelverklaring is opgenomen in bijlage 1.
3. Indien de dochtervennootschap:
 - a. die ten tijde van het tekenen van VSO2 nog niet is opgericht dit beding niet heeft aanvaard;
 - b. dit beding heeft aanvaard maar zich niet houdt aan de verplichtingen van VSO2;
 - c. dit beding heeft aanvaard maar de verklaring zich niet in de administratie van de corporatie bevindt,is voor de corporatie artikel 6.3, lid 3, van toepassing.

II Beschrijving van de situatie en omschrijving van de onzekerheid

II.1 Algemeen

II.1.1 Parlementaire behandeling

Uit de parlementaire behandeling rond de integrale belastingplicht van corporaties volgt voor de Belastingdienst de opdracht om met de toegelaten instellingen in overleg te treden om tot een vaststellingsovereenkomst te komen (VSO2) waarin invulling wordt gegeven aan de uit de integrale belastingplicht voortvloeiende fiscale vraagstukken.

Bij de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel Belastingplan 2008 zijn ter zake van de integrale belastingplicht van toegelaten instellingen mede aangenomen de moties Tang: TK 2007–2008, 31.205 en 31.206, nrs. 47 en 46 en de motie Essers: EK 2007–2008 31.205 en 31.206, I. De onzekerheid tussen partijen over de vraag op welke wijze invulling dient te worden gegeven aan deze moties is door VSO2 beëindigd dan wel voorkomen.

II.1.2 Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 is artikel 5, lid 1, onderdeel d, (tekst 2007) Wet Vpb, waarbij de partiële vrijstelling voor toegelaten instellingen was geregeld, vervallen. Per 1 januari 2008 geldt voor toegelaten instellingen een integrale belastingplicht op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel d, Wet Vpb. Per 1 januari 2008 is de als VSO1 bekend staande vaststellingsovereenkomst van rechtswege vervallen, hetgeen beide partijen aanvaardden.

Artikel 2, lid 1, onderdeel d, Wet Vpb luidt als volgt:

Als binnenlandse belastingplichtigen zijn aan de belasting onderworpen de in Nederland gevestigde:

(...) d. verenigingen en stichtingen die op de voet van de Woningwet bij koninklijk besluit zijn toegelaten als instellingen die in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn.

De invoering van de integrale belastingplicht voor de toegelaten instellingen roept veel vragen op. Over deze problematiek zal intensief overleg nodig zijn tussen de individuele toegelaten instelling en de inspecteur van de Belastingdienst. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zal in veel gevallen uiteindelijk de Hoge Raad duidelijkheid moeten geven. Voor veel zaken betekent deze rechtsgang dat het een langdurig proces wordt voordat duidelijkheid en dus zekerheid te verwachten is. Partijen achten dit onwenselijk. Om deze redenen willen de toegelaten instellingen en de Belastingdienst in onderling overleg op evenwichtige wijze

invulling geven aan de vraagstukken die toepassing van artikel 2, lid 1, onderdeel d, van de Wet Vpb, binnen doel en strekking van deze bepaling, met zich meebrengen.

II.1.3 Omzetbelasting

Artikel 7, lid 4, Wet OB luidt als volgt:

Natuurlijke personen en lichamen in de zin van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, die op grond van het bepaalde in dit artikel ondernemer zijn en die in Nederland wonen of zijn gevestigd dan wel aldaar een vaste inrichting hebben en die in financieel, organisatorisch en economisch opzicht zodanig zijn verweven, dat zij een eenheid vormen, worden, al dan niet op verzoek van één of meer van deze natuurlijke personen of lichamen, bij voor bezwaar vatbare beschikking van de inspecteur als één ondernemer aangemerkt en wel met ingang van de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de inspecteur die beschikking heeft afgegeven. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld ter zake van de vorming, wijziging en beëindiging van de fiscale eenheid.

Partijen willen duidelijkheid verschaffen over het antwoord op de vragen of en in welke feitelijke gevallen de toegelaten instelling en haar dochtervennootschap(pen) een fiscale eenheid kunnen aangaan en of het besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) door de fiscale eenheid kan worden toegepast. Met name over het antwoord op de vraag wanneer voldaan is aan het criterium van de economische verwevenheid dient duidelijkheid te worden verschaft.

II.2 Omschrijving van de onzekerheid

De onderwerpen waarover partijen in onzekerheid verkeren en duidelijkheid over willen verkrijgen zijn de volgende:

a. Openingsbalans:

De waarderingsregels voor de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 van de corporatie.

b. Project- en herontwikkeling:

Op welke wijze dienen projecten op de openingsbalans te worden gewaardeerd en op welke wijze dient het resultaat te worden bepaald bij projecten voor en door gelieerde partijen en in eigen beheer.

c. Tussenvormen:

De fiscale behandeling van tussenvormen vanaf 1 januari 2008, alsmede de manier waarop op evenwichtige wijze uitvoering aan en afwikkeling van de procedurele aspecten van de VSO1 worden gegeven.

d. Fiscale eenheid omzetbelasting:

Op welke manier kan op een evenwichtige wijze een overgang van de VSO1 naar VSO2 worden vorm gegeven. In welke gevallen kan een corporatie met haar dochtervennootschappen deel uitmaken van een fiscale eenheid omzetbelasting en kan het besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) door de fiscale eenheid worden toegepast.

II.3 Toezicht

Partijen streven ernaar om in de toekomst binnen de gestelde randvoorwaarden afspraken te maken over horizontaal toezicht.

III Inhoud van VSO2

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk 1 Begrippen

Dit hoofdstuk geeft aan hoe partijen de in VSO2 gehanteerde begrippen uitleggen. Partijen komen overeen dat uitsluitend in dat kader de hierna genoemde begrippen in fiscale zin worden gedefinieerd. Dit impliceert dat onderstaande begrippen voor andere wettelijke (fiscale) bepalingen of buiten VSO2 een andere betekenis kunnen hebben.

Artikel 1.1 Betekenis begrippen

De hierna genoemde begrippen worden voor de toepassing van VSO2 als volgt gedefinieerd:

a. Bedrijfsmatig vastgoed

Gebouw of gedeelte van een gebouw, niet zijnde een woning, maatschappelijk vastgoed of een parkeervoorziening.

b. Dochtervennootschap

Onder dochtervennootschap wordt verstaan:

- dochtermaatschappij zoals bepaald in artikel 2:24a BW of deelneming zoals 2:24c BW, waarvan de corporatie, middellijk of onmiddellijk, alleen of samen met andere corporaties, die allen VSO2 zijn aangegaan, meer dan 50% van de (certificaten van de) aandelen houdt dan wel meer dan 50% zeggenschap heeft;
- verenigingen en stichtingen waarvoor een consolidatieplicht (conform boek 2 BW titel 9) geldt.

c. Eigendom

Onder eigendom wordt tenminste verstaan de economische eigendom en kan daarnaast de juridische eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het appartementsrecht omvatten.

d. Grondpositie

De eigendom van de grond of de mogelijkheid om de eigendom van de grond te verwerven op grond van een bestaande obligatoire overeenkomst.

e. Huurprijs

De prijs die bij huur en verhuur verschuldigd is voor het enkele gebruik van een woning, zijnde de huurprijs zoals bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag.

f. Markthurowoning

Een woning waarvan, bij aanvang van het boekjaar, een huurprijs per maand geldt die uit gaat boven het bedrag genoemd in artikel 13, lid 1, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.

g. Maatschappelijk vastgoed

Gebouw of gedeelte van een gebouw dat een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de lokale gemeenschap.

Een gebouw dat wordt verhuurd aan of beheerd voor een eenmanszaak, vennootschap onder firma, maatschap, commanditaire vennootschap, BV of NV kwalificeert niet als maatschappelijk vastgoed. Voor voorbeelden wordt verwezen naar bijlage 2.

h. Ontwikkelrechten

Rechten die de mogelijkheid bieden om vastgoed te (her)ontwikkelen. Hieronder worden ook zogenoemde bouwclaims begrepen.

- i. Parkeervoorziening*
Iedere daartoe ingerichte individuele mogelijkheid om een voertuig te stallen, niet zijnde een aanhorigheid. Voor een nadere toelichting van dit begrip wordt verwezen naar bijlage 2.
- j. Sociale huurwoning*
Een woning waarvan, bij aanvang van het boekjaar, een huurprijs per maand geldt die niet uitgaat boven het bedrag genoemd in artikel 13, lid 1, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.
- k. Sociale woningbouw*
Onder sociale woningbouw wordt verstaan project- en herontwikkeling van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.
- l. Toegelaten instelling*
Lichaam toegelaten om op de voet artikel 70 van de Woningwet (Stb. 1991, 439) werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.
- m. Waarde economische verkeer*
De prijs die bij aanbidding van de zaak ter verkoop op de meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed (exclusief kosten koper).
- n. Woning*
Al dan niet zelfstandige woonruimte en standplaats met daartoe behorende aanhorigheden. Voor voorbeelden wordt verwezen naar bijlage 2.

Artikel 1.2 Betekenis begrippen tussenvormen

In aanvulling op artikel 1.1 worden in het kader van VSO2 en uitsluitend voor de toepassing van VSO2 de hierna genoemde begrippen, als volgt gedefinieerd:

- a. Duurzame exploitatieregeling*
Regeling in VSO1 voor de behandeling van tussenvormwoningen die niet onder de franchiseregeling uit VSO1 zijn gebracht.
- b. Erfpachttussenvormen*
Tussenvormen waarbij de bewoner minimaal de economische eigendom van de woning en een recht van erfpacht op de grond heeft. Hierbij is de canon al dan niet afgekocht.
- c. Kooptussenvormwoning*
Een met een sociale huurwoning gelijk te stellen woning waarbij de woning al dan niet met korting wordt verkocht. Hierbij wordt afgesproken dat winsten of verliezen na verkoop aan de corporatie of na doorverkoop worden gedeeld. Kooptussenvormwoningen met een terugkoopplicht door de corporatie worden aangemerkt als bedrijfsmiddelen waarvoor toepassing van de herinvesteringsreserve mogelijk is. Kooptussenvormwoningen met een terugkooprecht zijn geen bedrijfsmiddelen, waardoor de vorming van een herinvesteringsreserve niet mogelijk is.
- d. Mengtussenvormen*
Tussenvormen waarbij de woning gedeeltelijk wordt verkocht en gedeeltelijk wordt verhuurd.
- e. Tussenvormwoning*
Een met een sociale huurwoning gelijk te stellen woning welke beleidsmatig door de corporatie als zodanig is aangewezen en behoort tot één van de volgende categorieën: erfpachttussenvormen, huurtussenvormen, kooptussenvormen of mengtussenvormen. Een financieringsvariant wordt niet als tussenvorm aangemerkt.

f. *Winstrecht*

Het recht op deling in de waardeontwikkeling vanaf het moment van verkoop tot het moment van terugkoop van de woning door de corporatie of doorverkoop aan een ander dan de corporatie.

Artikel 1.3 Betekenis overige begrippen

Voor fiscale begrippen die in VSO2 niet worden gedefinieerd, geldt de uitleg conform fiscale wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 2 Openingsbalans

Dit onderdeel geeft duidelijkheid over de waarderingsregels van de activa en passiva op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 voor de corporatie. Het betreft hierbij de activa en passiva van de corporatie die geen fiscale waardering hebben per 31 december 2007.

Paragraaf 2.1 Algemeen

Artikel 2.1.1 Fiscale openingsbalans

1. De activa en passiva die tot en met 31 december 2007 behoorden tot de vrijgestelde activiteiten van de corporatie worden per 1 januari 2008 op de fiscale balans opgenomen tegen de waarde in het economische verkeer per 1 januari 2008.
2. In de hierna volgende artikelen wordt beschreven op welke wijze de waarde in het economische verkeer zal worden bepaald.

Paragraaf 2.2 Vastgoed in exploitatie

Artikel 2.2.1 Sociale huurwoningen

1. De waarde in het economische verkeer van sociale huurwoningen is 70% van de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008.
2. Indien de in het eerste lid genoemde WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet bij beschikking is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%.

Artikel 2.2.2 Markthuurloningen

1. De waarde in het economische verkeer van onder VSO1 vrijgestelde markthuurloningen is 80% van de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008.
2. Indien de in het eerste lid genoemde WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet bij beschikking is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%.

Artikel 2.2.3 Woningen bestemd voor verkoop

1. De waarde in het economische verkeer van woningen die bestemd zijn voor verkoop is gelijk aan de prijs waartegen de corporatie de woningen heeft verkocht.
2. Een woning is bestemd voor de verkoop indien deze woning op 1 januari 2008 leeg staat in verband met het voornemen tot verkoop, dan wel de huurovereenkomst van de woning uiterlijk op 1 januari 2008 is opgezegd.
3. Indien in 2008 geen verkoop plaatsvindt geldt, in afwijking van lid 1, een waarde in het economische verkeer gelijk aan de waarde in het economische verkeer voor huurwoningen conform het gestelde in de artikelen 2.2.1 en 2.2.2.

Artikel 2.2.4 Maatschappelijk vastgoed

1. De waarde in het economische verkeer van het maatschappelijk vastgoed is 100% van de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008.
2. Indien uit het taxatieverslag van de taxateur van de gemeente blijkt dat de WOZ-waarde onjuist is berekend, mag de corporatie met in achtneming van de geldende waarderingsregels op grond van de Wet WOZ, in afwijking hiervan de WOZ-waarde per de

waardepeildatum 1 januari 2008 laten berekenen door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

3. Indien de in het eerste lid vermelde WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet bij beschikking is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%.

Artikel 2.2.5 Bedrijfsmatig vastgoed en vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie

De waarde in het economische verkeer van bedrijfsmatig vastgoed en het vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie is de marktwaarde in verhuurde staat welke moet blijken uit een individueel taxatierapport van een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur per de waardepeildatum 1 januari 2008.

Artikel 2.2.6 Parkeervoorzieningen

1. De waarde in het economische verkeer van parkeervoorzieningen is de waarde in verhuurde staat welke moet blijken uit een individueel taxatierapport van een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur, dan wel – ter keuze van de corporatie – 100% van de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008.
2. Indien de in het eerste lid vermelde WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet bij beschikking is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%.

Artikel 2.2.7 Erfpacht

1. Indien sprake is van een woning, maatschappelijk vastgoed of parkeervoorzieningen op in erfpacht uitgegeven grond, worden de WOZ-waarden gecorrigeerd met een waardedrukkende factor.
2. Nadat de WOZ-waarde is gecorrigeerd voor de waardedrukkende factor van het vierde of vijfde lid, wordt de waarde vastgesteld aan de hand van de van toepassing zijnde percentages in deze paragraaf.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing indien het recht van erfpacht oorspronkelijk voor tenminste 50 jaar is afgekocht.
4. Erfpachtrechten die oorspronkelijk zijn afgekocht voor minder dan 50 jaar worden vastgesteld op de waarde in het economische verkeer per 1 januari 2008. Deze waarde wordt geactiveerd en lineair afgeschreven ten laste van het resultaat gedurende de resterende looptijd. De in het eerste lid bedoelde factor is dan gelijk aan de waarde in het economische verkeer van het restant van de afgekochte canon op de fiscale openingsbalans van artikel 2.1.1.
5. Indien sprake is van een periodieke betaling van de canon is de in het eerste lid bedoelde factor gelijk aan 17 keer de zakelijk bepaalde periodieke naar een vol jaar herleide canon.

Artikel 2.2.8 Verkoop met verlies en afwaardering van huurwoningen

1. Indien sprake is van een huurwoning waarvan binnen 5 jaar nadat deze op de openingsbalans is opgenomen, tenminste (een gedeelte van) de economische eigendom wordt overgedragen, is verliesneming niet mogelijk indien dit vastgoed verkocht wordt tegen een lagere waarde dan de boekwaarde, zijnde de waarde op de openingsbalans vermeerderd met de geactiveerde investeringen.
2. De openingsbalanswaarde wordt gecorrigeerd met het in het voorgaande lid bedoelde verschil, verminderd met de geactiveerde investeringen.

3. Afwaardering van huurwoningen is alleen mogelijk indien de WOZ-waarde van het betreffende jaar lager is dan de WOZ-waarde als genoemd in de artikelen 2.2.1 respectievelijk 2.2.2. De omvang van deze afwaardering is gelijk aan de relatieve daling van deze WOZ-waarde.
4. De in het derde lid genoemde afwaardering dient bij stijging van de WOZ-waarde op eenzelfde wijze teruggenomen te worden.
5. De adviescommissie als bedoeld in artikel 6.6 van VSO2 kan bij geconstateerde onbillijkheden van overwegende aard, welke zich bij de toepassing van het eerste en het tweede lid voordoen, een advies uitbrengen.

Paragraaf 2.3 Tussenvormwoningen

Artikel 2.3.1 Verhuurde kooptussenvormwoningen

De waarde in het economische verkeer van kooptussenvormwoningen die op 1 januari 2008 worden verhuurd, is gelijk aan de waarde in het economische verkeer voor sociale huurwoningen.

Artikel 2.3.2 Verkochte kooptussenvormwoningen

Indien de kooptussenvormwoning op 1 januari 2008 leeg staat in verband met het voornemen tot verkoop, dan wel de huurovereenkomst van de woning uiterlijk op 1 januari 2008 is opgezegd en de woning in 2008 wordt verkocht, wordt in afwijking van het gestelde in artikel 2.3.1, de waarde in het economische verkeer van kooptussenvormwoningen gelijk aan de prijs waartegen de corporatie de woningen heeft verkocht, voor aftrek van korting.

Artikel 2.3.3 Verkochte en nog niet teruggekochte kooptussenvormwoningen tot 1 januari 2008

1. Indien de verkoop van een kooptussenvormwoning voor 1 januari 2008 als vrijgestelde prestatie heeft plaatsgevonden, wordt de waarde in het economische verkeer van het terugkooprecht dan wel terugkoopplicht gesteld op de verleende korting bij de laatste vervreemding vermeerderd met het aandeel van de corporatie in de waardeontwikkeling in de periode tussen de vervreemding en 1 januari 2008 (winstrecht).
2. Voor de berekening van de waardeontwikkeling tot 1 januari 2008 zoals omschreven in het eerste lid (winstrecht), zal worden uitgegaan van 100% van de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008.

Artikel 2.3.4 Kooptussenvormwoningen uit de duurzame exploitatieregeling (VSO1)

De waarde in het economische verkeer van verhuurde kooptussenvormwoningen die na 1 januari 2006 zijn teruggekocht waarop tot 1 januari 2008 de duurzame exploitatieregeling van toepassing is, wordt gesteld op de waarde in het economische verkeer ten tijde van de laatste terugkoop door de corporatie.

Paragraaf 2.4 Vastgoed in ontwikkeling (Projectontwikkeling)

Artikel 2.4.1 Grondposities

1. De waarde in het economische verkeer van grondposities is de kostprijs.
2. In afwijking van het gestelde in het eerste lid kan, als de waarde in het economische verkeer, gelden de waarde die blijkt uit een individueel taxatierapport van een

onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

3. In afwijking van het gestelde in het eerste en het tweede lid kan in de volgende gevallen met terugwerkende kracht naar de datum 1 januari 2008 de waarde, die op grond van het eerste dan wel het tweede lid is bepaald, worden herrekend indien:
 - a. er uiterlijk op 31 december 2010 sprake is van een formeel vastgestelde andere bestemming, op basis van de structuurvisie gemeente/provincie (conform Wet ruimtelijke ordening), voor deze grondpositie; of
 - b. er uiterlijk op 31 december 2010 sprake is van ontwikkeling van een project op deze grondpositie.

Artikel 2.4.2 Ontwikkelrechten

1. Activering van ontwikkelrechten mag plaatsvinden indien en voor zover de waarde in het economische verkeer van deze rechten op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Voor de voorwaarden die in dat verband gelden, wordt aangesloten bij de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.
2. Indien activering conform lid 1 eerst per 31 december 2008 in de jaarrekening, zoals bedoeld in titel 9 boek 2 Burgerlijk Wetboek, plaatsvindt kan op basis van deze waarde per 31 december 2008, een herrekening naar 1 januari 2008 plaatsvinden.

Artikel 2.4.3 Sociale woningbouw in ontwikkeling

1. Opstallen die zich op 1 januari 2008 in de realisatiefase bevinden worden gewaardeerd op tenminste de voortbrengingskosten van de opstalrealisatie.
2. Het aandeel in het project dat wordt ontwikkeld voor entiteiten buiten de fiscale eenheid vennootschapsbelasting wordt vermeerderd met de toerekenbare winst van de opstalrealisatie.
3. Voor de vaststelling van de toerekenbare winst van de opstalrealisatie (te hanteren percentages per fase), wordt verwezen naar bijlage 3.

Paragraaf 2.5 Financiële activa

Artikel 2.5.1 Leningen u/g (uitgeleende gelden/beleggingen)

1. De waarde in het economische verkeer van leningen u/g is marktwaarde.
2. De in het eerste lid genoemde marktwaarde wordt berekend door het contant maken van de toekomstige kasstromen per jaar tegen de zero coupon rente per 31 december van dat jaar.
3. Kasstromen uit renteontvangsten die zijn ontstaan na 1 januari 2008 maar die betrekking hebben op de periode daarvoor, of kasstromen uit renteontvangsten die zijn ontstaan voor 1 januari 2008 maar die betrekking hebben op de periode daarna, worden opgenomen conform de jaarrekening, zoals bedoeld in titel 9, boek 2 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt een toekomstige renteherzieningsdatum als fictieve aflossingsdatum beschouwd indien er op 1 januari 2008 nog geen afspraken zijn gemaakt over de hoogte van de rente na renteherziening.

Artikel 2.5.2 Derivaten

1. Derivaten die geen onderdeel uitmaken van de leningen u/g als bedoeld in artikel 2.5.1 worden apart gewaardeerd op de openingsbalans.
2. De waarde in het economische verkeer van derivaten is de marktwaarde conform de

Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJ 290 "Financiële instrumenten".

Artikel 2.5.3 Effecten

1. De waarde in het verkeer van effecten is de slotkoers van deze effecten per 31 december 2007.
2. Indien de in het eerste lid bedoelde slotkoers niet bekend is worden de aandelen gewaardeerd conform de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJ 290 "Financiële instrumenten".

Artikel 2.5.4 Liquide middelen

1. De waarde in het economische verkeer van liquide middelen in euro's is de marktwaarde.
2. De waarde in het economische verkeer van liquide middelen in de vorm van vreemde valuta is de omrekenkoers van deze valuta per 31 december 2007.

Artikel 2.5.5 Rekening courant

De waarde in het economische verkeer van rekening courant is de marktwaarde.

Paragraaf 2.6 Overige activa

Artikel 2.6.1 Deelnemingen ex artikel 13 Wet Vpb

1. Deelnemingen, ex artikel 13 Wet Vpb, die voor 1 januari 2008 zijn aangekocht en of opgericht worden op de openingsbalans opgenomen voor de zichtbare intrinsieke waarde.
2. Het opgeofferde bedrag, ex artikel 13d Wet Vpb, wordt vastgesteld op de zichtbaar intrinsieke waarde van de deelneming per 1 januari 2008.
3. De intrinsieke waarde van een deelneming wordt bepaald door de activa en de passiva van de deelneming te waarderen conform de waarderingsgrondslagen van hoofdstuk 2 van VSO2.

Artikel 2.6.2 Voorraad materialen

De waarde in het economische verkeer van voorraad materialen is de waarde zoals deze in de jaarrekening, zoals bedoeld in titel 9, boek 2 Burgerlijk Wetboek, per 31 december 2007 is opgenomen.

Artikel 2.6.3 Auto's, inventaris en overige roerende zaken

De waarde in het economische verkeer van auto's, inventaris en overig roerende zaken is de waarde zoals deze in de jaarrekening, zoals bedoeld in titel 9, boek 2 Burgerlijk Wetboek, per 31 december 2007 is opgenomen.

Paragraaf 2.7 Voorzieningen

Artikel 2.7.1 Voorziening groot onderhoud

1. De corporatie zal geen voorziening groot onderhoud op de openingsbalans opnemen.
2. De corporatie heeft wel de mogelijkheid om na 1 januari 2008 een nieuwe fiscale voorziening groot onderhoud op te bouwen. Hierbij kunnen geen dotaties, welke betrekking hebben op 2007 of eerder, plaatsvinden.

Paragraaf 2.8 Langlopende schulden

Artikel 2.8.1 Leningen o/g (opgenomen gelden)

1. De waarde in het economische verkeer van leningen o/g is de marktwaarde.
2. De in het eerste lid genoemde marktwaarde wordt berekend door het contant maken van de toekomstige kasstromen per jaar tegen de zero coupon rente per 31 december van dat jaar.
3. Kasstromen uit rentebetalingen die zijn ontstaan na 1 januari 2008 maar die betrekking hebben op de periode daarvoor, of kasstromen uit rentebetalingen die zijn ontstaan voor 1 januari 2008 maar die betrekking hebben op de periode daarna, worden opgenomen conform de jaarrekening, zoals bedoeld in titel 9, boek 2 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt een toekomstige renteherzieningsdatum als fictieve aflossingsdatum beschouwd indien er op 1 januari 2008 nog geen afspraken zijn gemaakt over de hoogte van de rente na renteherziening.
5. Bij de bepaling van de marktwaarde als bedoeld in het vierde lid kan rekening worden gehouden met een toekomstige conversie van de lening. Er wordt echter alleen met een dergelijke conversie rekening gehouden, wanneer op 1 januari 2008 geen enkele onduidelijkheid bestaat over de hoogte van de rente na conversie.

Artikel 2.8.2 Derivaten

1. Derivaten die geen onderdeel uitmaken van de leningen o/g als bedoeld in artikel 2.8.1 worden apart gewaardeerd op de openingsbalans.
2. De waarde in het economische verkeer van derivaten is de marktwaarde zoals bedoeld in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJ 290 "Financiële instrumenten".

Hoofdstuk 3 Project- en herontwikkeling

Dit onderdeel geeft duidelijkheid over de fiscale behandeling (waardering en jaarwinstbepaling) vanaf 1 januari 2008 bij projectontwikkeling in eigen beheer alsmede voor projectontwikkeling voor of door gelieerde partijen. Daarvoor wordt aangesloten bij de systematiek zoals vastgelegd in VSO1 voor projectontwikkeling.

Paragraaf 3.1 Uitgangspunten

Artikel 3.1.1 Definitie van gelieerde partijen

1. De bepalingen van dit hoofdstuk gelden alleen voor projectontwikkeling in eigen beheer alsmede voor projectontwikkeling voor en door gelieerde partijen.
2. Er is sprake van projectontwikkeling in eigen beheer als de corporatie of een dochtervennootschap een project realiseert binnen de fiscale eenheid vennootschapsbelasting.
3. Onder een gelieerde partij wordt in VSO2 verstaan:
 - a. een corporatie waarmee wordt samengewerkt die de VSO2 is aangegaan;
 - b. een dochtervennootschap van een onder a genoemde corporatie;
 - c. dochtervennootschappen welke niet onder het bepaalde in het tweede lid vallen.

Artikel 3.1.2 Definitie van project- en herontwikkeling

Voor de uitleg van VSO2 is sprake van project- en herontwikkeling, indien een idee om vastgoed te ontwikkelen, herontwikkelen of bouwen, wordt geconcretiseerd. Daarvan kan sprake zijn vanaf het initiëren en/of (her)ontwikkelen en/of realiseren van vastgoed tot het moment van eerste oplevering van het vastgoed.

Artikel 3.1.3 Definitie van een gemengd project

1. Voor de uitleg van VSO2 is er sprake van een gemengd project indien en voor zover een project voor project- of herontwikkeling of bouwen aan de volgende kenmerken voldoet:
 - a. het project vormt in juridisch en geografisch opzicht en in de tijd bezien een nauw samenhangend geheel en wordt organisatorisch als zodanig in de toegelaten instelling(en) en/of haar dochtervennootschappen behandeld;
 - b. binnen het project wordt voor tenminste 20% markthuurloningen of woningen bestemd voor de verkoop, dan wel bedrijfsmatig vastgoed gerealiseerd. Dat betekent dat maximaal voor 80% sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed wordt gerealiseerd.
2. Om te bepalen of er voldaan is aan de voorwaarde vermeld in lid 1, onderdeel b, geldt in eerste instantie het aantal onroerende zaken als maatstaf. Indien er sprake is van bedrijfsmatig vastgoed en meer dan 80% van het gerealiseerde vastgoed sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed betreft, geldt in afwijking van de vorige volzin de verhouding m² bruto vloeroppervlakte (BVO) als maatstaf.
3. Indien niet eenduidig kan worden vastgesteld of aan de voorwaarde onder lid 1 is voldaan, dient de corporatie in overleg te treden met de Adviescommissie.

Artikel 3.1.4 Definitie van krimp

Er is sprake van krimp indien er vastgoed wordt gesloopt waar geen nieuwbouw voor in de plaats komt en de grond tevens definitief een onbebouwde bestemming heeft gekregen, zoals

plantsoen of landbouwgrond.

Paragraaf 3.2 Fiscale behandeling van project- en herontwikkeling van gemengde projecten

Bij verkoop en levering van vastgoed moet het resultaat in de aangifte worden verantwoord. In de VSO1 en in VSO2 wordt bij gemengde projecten het resultaat op de grondexploitatie residueel berekend. Om de residuele grondwaarde te kunnen berekenen wordt voor de opstalrealisatie tussen gelieerde partijen een vast winstpercentage gehanteerd. De bepalingen van paragraaf 3.2 gelden derhalve alleen voor gemengde projecten.

Artikel 3.2.1 Resultaat projectontwikkeling

Het resultaat van projectontwikkeling bestaat uit:

- a. resultaat opstalrealisatie en
- b. resultaat grondexploitatie

Artikel 3.2.2 Resultaat opstalrealisatie

1. Resultaat van de opstalrealisatie is opbrengsten minus voortbrengingskosten.
2. Als de opstalrealisatie voor of door een gelieerde partij plaatsvindt, geldt als resultaat van de opstalrealisatie een genormeerd resultaat van 2% van de voortbrengingskosten; bij realisatie voor of door een derde, niet gelieerde partij, geldt het overeengekomen percentage.
3. Tot de in het eerste lid genoemde voortbrengingskosten worden gerekend bouwkosten, bijkomende kosten, toerekenbare algemene kosten en toerekenbare financieringskosten

Artikel 3.2.3 Resultaat grondexploitatie (woningen voor verkoop of marktverhuur, dan wel bedrijfsmatig vastgoed)

Resultaat van de grondexploitatie is het resultaat dat niet toe te rekenen is aan de opstalrealisatie en is bij gemengde projecten gelijk aan de residuele grondwaarde (artikel 3.2.4) van het vastgoed of van rechten waaraan dit vastgoed is onderworpen, onder aftrek van de kostprijs van de grond (artikel 3.2.5).

Artikel 3.2.4 Residuele grondwaarde

De in artikel 3.2.3 genoemde residuele grondwaarde is gelijk aan de verkoopopbrengst van het vastgoed of van rechten waaraan dit vastgoed is onderworpen, verminderd met voortbrengingskosten van de opstallen en verminderd met het resultaat van de opstalrealisatie (artikel 3.2.2).

Artikel 3.2.5 Toerekening kostprijs van de grond

1. De kostprijs van de grond van een gemengd project is tenminste gelijk aan de fiscale boekwaarde van de grond, waaronder de kosten voor bouwrijp en woonrijp maken, de toerekenbare algemene kosten, de toerekenbare financieringskosten en de toerekenbare ontwikkelrechten.
2. De kostprijs van de grond van de sociale huurwoningen en het maatschappelijk vastgoed in een gemengde project is tenminste gelijk aan de genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw (artikel 3.2.6).
3. Voor de vaststelling van de kostprijs van de grond toerekenbaar aan tussenvormen in een gemengde project, wordt aangesloten bij het gemeentelijk grondbeleid (sociale

huurwoning of markthurowoning). Indien het hiervoor genoemde gemeentelijk grondprijnsbeleid niet bestaat voor sociale woningbouw wordt aangesloten bij de aanwending van de woningen bij de corporatie.

4. De in artikel 3.2.3 genoemde kostprijs van de grond is de in het eerste lid genoemde kostprijs verminderd met:
 - a. de in het tweede lid genoemde genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw en
 - b. de op grond van het derde lid aan de sociale woningbouw toe te rekenen grond voor tussenvormen.

Artikel 3.2.6 Genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw

1. Onder de in artikel 3.2.5, tweede lid genoemde genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw wordt verstaan:
 - a. de met de gemeente zakelijk overeengekomen prijs (at arm's length);
 - b. bij afwezigheid van een zakelijke prijs volgens onderdeel a geldt het bedrag gelijk aan het aantal m² BVO toerekenbaar aan sociale woningbouw vermenigvuldigd met de prijzen voor sociale woningbouw per m² BVO uitgaande van grond in bouwrijpe toestand, welke een gemeente, binnen wiens gemeentegrenzen de grond is gelegen, hanteert in haar gemeentelijk grondprijnsbeleid op het moment dat vervreemding van de woning of het gebouw plaatsvindt;
 - c. indien het gestelde in de onderdelen a en b niet geldt, zal voor het toerekenen van de grondkosten voor sociale woningbouw een grondquote worden gehanteerd van 15% van de voortbrengingskosten, zoals bepaald in artikel 3.2.2 derde lid.
2. Onder de in artikel 3.2.5, tweede lid genoemde genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw wordt mede verstaan de –op grond van het gemeentelijk grondprijnsbeleid– toe te rekenen grondkosten voor ‘maatschappelijke vastgoed zonder opstalrealisatie’. Indien het gemeentelijke grondprijnsbeleid niet bestaat voor deze maatschappelijke investeringen dan dient hiervoor de bij zo’n bestemming behorende grondprijs te worden gehanteerd.

Artikel 3.2.7 Herontwikkeling

1. Er is sprake van herontwikkeling indien binnen één gemengd project bestaande bebouwing geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt en er vervolgens weer nieuwe dan wel vernieuwde woningen voor verkoop of marktverhuur, dan wel bedrijfsmatig vastgoed wordt gerealiseerd.
2. Artikel 3.2.1 tot en met 3.2.6 zijn van overeenkomstige toepassing op het onderhavige artikel.
3. De kostprijs van de grond van het gehele herontwikkelingsproject is gelijk aan de fiscale boekwaarde van het in het bezit zijnde vastgoed of rechten waaraan dit vastgoed is onderworpen, vermeerderd met de sloopkosten van opstallen, kosten voor bouwrijp en woonrijp maken, de toerekenbare algemene kosten en de toerekenbare financieringskosten en de toerekenbare ontwikkelrechten.
4. De kostprijs van de grond van de sociale huurwoningen en het maatschappelijk vastgoed is gelijk aan de genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw (artikel 3.2.6).
5. De in artikel 3.2.3 genoemde kostprijs van de grond is de in het derde lid genoemde kostprijs verminderd met de in het vierde lid genoemde genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw.

Paragraaf 3.3 Krimp

Artikel 3.3.1. Waardering bij krimp

Bij krimp geldt voor de waardering van de definitief onbebouwde grond dat er na de definitieve wijziging in 'onbebouwde bestemming' –waardoor de grond geen bouwbestemming meer heeft–, kan worden afgewaardeerd naar lagere bedrijfswaarde.

Hoofdstuk 4 Tussenvormen

Binnen de categorie kooptussenvormen kan onderscheid worden gemaakt in kooptussenvormen waarvoor de corporatie een terugkoopplicht of een terugkooprecht heeft. In beginsel worden deze varianten voor de jaarwinstbepaling gelijk behandeld. Kooptussenvormen met een terugkoopplicht voor de corporatie waarvan de eigendom van de woning bij de corporatie berust, worden in het kader van de jaarwinstbepaling als bedrijfsmiddel aangemerkt. Binnen de geldende voorwaarden van de regeling voor de herinvesteringsreserve kan de boekwinst aan de herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Kooptussenvormwoningen met een terugkooprecht kwalificeren niet als bedrijfsmiddel. De vorming van een herinvesteringsreserve is daardoor niet mogelijk. Regelingen die als financieringsvormen kwalificeren worden – zowel in VSO1 als in VSO2 – volgens de regels van goed koopmansgebruik in de belastingheffing betrokken.

Paragraaf 4.1 Fiscale winstneming in verband met kooptussenvormen

Artikel 4.1.1 Resultaat bij verkoop kooptussenvormen

1. Het resultaat bij verkoop van kooptussenvormen is de betaalde prijs plus het winstrecht minus de fiscale boekwaarde.
2. Het winstrecht wordt op moment van verkoop gesteld op nihil.
3. De korting wordt op het moment van verkoop niet als fiscaal gerealiseerde opbrengst beschouwd.
4. Indien bij verkoop van een kooptussenvorm de fiscale boekwaarde hoger was dan de betaalde prijs, is sprake van een negatief rekenkundig saldo. Dit negatieve rekenkundige saldo kan bestaan uit een gerealiseerd verlies en/of een ongerealiseerd verlies.
5. Indien en voor zover de fiscale boekwaarde de waarde in het economische verkeer bij verkoop niet overstijgt maar de fiscale boekwaarde hoger is dan de betaalde prijs, is ter grootte van dit verschil sprake van een ongerealiseerd verlies dat niet ten laste van het fiscale resultaat mag worden gebracht. Dit ongerealiseerde verlies valt vrij bij terugkoop van de woning en verhoogt dan de te activeren balanswaardering van de woning.
6. Indien en voor zover de fiscale boekwaarde de waarde in het economische verkeer bij verkoop overstijgt, is sprake van een gerealiseerd verlies.

Artikel 4.1.2 Resultaat bij terugkoop kooptussenvormen

Bij terugkoop van de kooptussenvormwoning door de corporatie of bij doorverkoop van deze woning aan een derde omdat de corporatie niet koopt, wordt het winstrecht, zoals dat is aangegroeid vanaf 1 januari 2008, als gerealiseerd beschouwd.

Artikel 4.1.3 Activering en waardering bij terugkoop kooptussenvormen

Bij terugkoop wordt de kooptussenvorm geactiveerd voor de betaalde prijs bij terugkoop vermeerderd met het aandeel van de corporatie in de aangegroeide waarde van het winstrecht vanaf 1 januari 2008 en vermeerderd met het ongerealiseerde verlies bij de eerdere verkoop door de corporatie.

Hoofdstuk 5 Omzetbelasting

Artikel 5.1 Fiscale eenheid omzetbelasting

1. Voor de totstandkoming van een fiscale eenheid zoals bedoeld in artikel 7, lid 4 Wet OB tussen de corporatie en één of meer dochtervennootschappen is onder meer vereist, dat sprake is van een duurzame economische verwevenheid tussen deze partijen. Dit doet zich in ieder geval voor als voldaan is aan de voorwaarden in het tweede en derde lid van dit artikel.
2. De corporatie houdt zich met name bezig met de verhuur van sociale huurwoningen, terwijl de dochtervennootschap(pen) zich vooral bezig houd(t)(en) met de verhuur van andere woningen en bedrijfsmatig vastgoed of met projectontwikkeling.
3. De verhuur van sociale huurwoningen en de verkoop van woningen die voorafgaand aan de verkoop minimaal 5 jaren verhuurd zijn geweest als sociale huurwoning bedraagt per boekjaar ten minste 50% van de totale gezamenlijke omzet, exclusief omzetbelasting, van de corporatie en de dochtervennootschap(pen) bedoeld in lid 1. Hierbij blijft de omzet tussen de corporatie en deze dochtervennootschap(pen) alsmede de fictieve prestaties, zoals de integratielevering, buiten beschouwing.
4. De corporatie en de dochtervennootschap(pen) die met een beroep op dit artikel een fiscale eenheid willen vormen of uitbreiden moeten daartoe vóór 1 mei 2009 een verzoek om een beschikking fiscale eenheid bij de competente inspecteur indienen. In dit verzoek wordt verwezen naar VSO2. De fiscale eenheid die wordt gevormd of uitgebreid met inachtneming van de invulling van de economische verwevenheid zoals die in de VSO2 is uitgewerkt kan op verzoek terugwerkende kracht hebben tot 1 januari 2008, mits partijen hebben gehandeld als ware sprake van een fiscale eenheid.
5. Als met inachtneming van de economische verwevenheid zoals die in VSO2 is uitgewerkt, pas na 1 januari 2009 aan de voorwaarden voor (uitbreiding van) een fiscale eenheid wordt voldaan, moet de corporatie en de in de fiscale eenheid op te nemen dochtervennootschap(pen) die met een beroep op dit artikel een fiscale eenheid willen vormen of uitbreiden een verzoek om een beschikking fiscale eenheid indienen binnen drie maanden nadat wordt voldaan aan de voorwaarden. In dit verzoek wordt verwezen naar VSO2. Als partijen vanaf het moment dat aan de voorwaarden werd voldaan hebben gehandeld als ware sprake van een fiscale eenheid kan de fiscale eenheid op verzoek terugwerkende kracht hebben tot drie maanden voor het tijdstip van de indiening van het verzoek.
6. Er hoeft geen verzoek te worden gedaan als voor dezelfde samenstelling al een beschikking fiscale eenheid is afgegeven in het kader van art. 1.1 van het Addendum van 14 maart 2007 bij de vaststellingsovereenkomst van 15 januari 2007 "Belastingplicht Woningcorporaties" (VSO1). Dit geldt echter enkel als – met inachtneming van de voorwaarden die staan vermeld in het addendum – tot 1 januari 2008 werd voldaan aan de voorwaarden om als fiscale eenheid te worden aangemerkt.
7. De corporatie en de dochtervennootschap(pen) komen met de indiening van het verzoek tevens overeen:
 - a. dat ze op de hoogte zijn van de hoofdelijke aansprakelijkheid die volgt uit de toepassing van artikel 43 van de Invorderingswet 1990 ten aanzien van de fiscale eenheid en
 - b. dat ze met die hoofdelijke aansprakelijkheid instemmen.

Artikel 5.2 Paragraaf 2 van mededeling 26 (Integratieheffing)

De fiscale eenheid als bedoeld in artikel 5.1 kan een beroep doen op het gestelde in paragraaf 2 van het Besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) – met inachtneming van de daar gestelde voorwaarden – voor zover het betreft door of in opdracht van de toegelaten instelling gebouwde sociale huurwoningen.

Artikel 5.3 Paragraaf 4 van mededeling 26 (Beheer en/of onderhoud van woningen)

De fiscale eenheid als bedoeld in artikel 5.1 kan een beroep doen op het gestelde in paragraaf 4 van het Besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) – met inachtneming van de daar gestelde voorwaarden – wat betreft de aan en door de fiscale eenheid verrichte prestaties op het terrein van het beheer en/of onderhoud van de sociale huurwoningen.

Hoofdstuk 6 Overige bepalingen

Artikel 6.1 Heffingsrente/invorderingsrente

Heffingsrente en invorderingsrente worden (indien van toepassing) berekend conform de wettelijke bepalingen.

Artikel 6.2 Looptijd van VSO2

1. VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt VSO2 stilzwijgend verlengd voor telkens een periode van één jaar. Partijen kunnen VSO2, telkens vóór 1 december, voor het eerst vóór 1 december 2012, opzeggen.
2. De artikelen 5.2 en 5.3, van hoofdstuk 5 Omzetbelasting, vervallen in elk geval onmiddellijk en zonder nadere opzegging als het besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 vervalst. Als het besluit wordt aangepast geldt de aangepaste regeling conform de inwerkingtreding zoals die volgt uit de aanpassing. Als in het kader van het vervallen of de aanpassing van het besluit een overgangsregeling wordt getroffen kan gebruik worden gemaakt van die overgangsregeling. Deze uitgangspunten gelden ook als artikel 3, lid 3, onderdeel b, van de Wet OB (de integratielevering) (mede) wordt aangepast.
3. VSO2, dan wel onderdelen daarvan vervallen in elk geval met ingang van het tijdstip waarop:
 - een wetswijziging in werking treedt;
 - een wijziging van de op de wet gebaseerde voorschriften plaatsvindt; welke van belang zijn voor de fiscaalrechtelijke positie van de corporatie.
4. VSO2 eindigt niet gedurende de in het eerste lid genoemde looptijd, door (gewijzigde) fiscale beleidsregels en/of (gewijzigde) rechtspraak. Voor dat geval prevaleert de inhoud van VSO2 boven de fiscale beleidsregels en/of rechtspraak.
5. De corporatie ziet expliciet af van een beroep op voor haar gunstigere formele beleidsregels en/of gunstigere rechtspraak voor zover betrekking hebbende op hetgeen in VSO2 is geregeld, die na ondertekening van VSO2 bekend zouden mogen worden.
6. De inspecteur ziet expliciet af van een beroep op voor de corporatie ongunstigere formele beleidsregels en/of ongunstigere rechtspraak voor zover betrekking hebbende op hetgeen in VSO2 is geregeld, die na ondertekening van VSO2 bekend zouden mogen worden.
7. Gewijzigde beleidsregels en ontwikkelingen binnen de rechtspraak kunnen telkens voor 1 december, voor het eerst per 1 december 2012, leiden tot aanpassing in VSO2.

Artikel 6.3 Afstand van rechtsmiddelen

1. De corporatie verklaart geen enkel rechtsmiddel (meer) te zullen aanwenden met betrekking tot (navorderings)aanslagen vennootschapsbelasting voor zover hierin belastbare elementen zijn begrepen waarop VSO2 van toepassing is. Dit laat onverlet dat de corporatie over de gebruikelijke rechtsmiddelen kan beschikken in geval van geschil over de uitleg van VSO2.
2. De corporatie verklaart geen enkel rechtsmiddel (meer) te zullen aanwenden met betrekking tot de heffing van omzetbelasting voor zover de gevolgde handelwijze berust op hetgeen voor de omzetbelasting is bepaald in VSO2. Dit laat onverlet dat de corporatie over de gebruikelijke rechtsmiddelen kan beschikken in geval van geschil over de uitleg van VSO2.
3. Ingeval de corporatie VSO2 niet nakomt dan wel aan de voorwaarden hiervan niet voldoet, heeft de inspecteur de bevoegdheid ter zake van de in VSO2 geregelde onderwerpen een

afwijkend standpunt in te nemen en daartoe zonedig (navorderings)aanslagen op te leggen, voor welke situatie de corporatie thans reeds afstand doet van het recht zich te beroepen op het ontbreken van een nieuw feit.

Artikel 6.4 Nadere voorwaarden en afspraken

1. De corporatie erkent en bevestigt door middel van ondertekening dat de door de inspecteur in VSO2 ingenomen standpunten enkel en alleen gelden binnen het specifieke kader van VSO2. Bij het tot stand komen van de afzonderlijke vaststellingen in VSO2 is mede het gehele pakket afgewogen door partijen en deze vaststellingen kunnen dus niet buiten het verband van VSO2 gelden.
2. VSO2 geldt uitsluitend voor partijen en bevat geen begunstigend beleid. Anderen dan partijen kunnen aan VSO2 geen rechten ontleen.
3. Tegenover andere instanties dan de inspecteur kunnen belanghebbenden zich niet beroepen op de inhoud van VSO2.
4. Door ondertekening van VSO2 verklaren de ondertekenaars ieder voor zich bevoegd te zijn de partij namens wie zij tekenen te vertegenwoordigen.
5. Beide partijen zijn pas gebonden aan de inhoud van VSO2, nadat deze door beide partijen is ondertekend.
6. Bij VSO2 zijn de volgende bijlagen gevoegd:
 - Bijlage 1. Modelverklaring derdenbeding
 - Bijlage 2. Begrippen
 - Bijlage 3. Openingsbalans, opstalrealisatieDeze bijlagen zijn door partijen geparafeerd en maken onverkort deel uit van VSO2. De tekst van VSO2 prevaleert boven de tekst van de bijlagen.
7. VSO2 is voorzien van een toelichting. Deze toelichting geeft een nadere uitleg over de bedoeling van de bepalingen van VSO2 en de bijlagen. Bij strijdigheid prevaleert de tekst van VSO2 en de bijlagen.

Artikel 6.5 Bestaande afspraken

Met ingang van 1 januari 2008 is de integrale belastingplicht voor toegelaten instellingen ingevoerd. Alle gemaakte afspraken vanaf 1 januari 2006 tussen de corporatie en de inspecteur voor zover deze betrekking hebben op vennootschapsbelasting, worden, voor zover niet reeds vervallen door de wetswijziging, per 1 januari 2008 opgezegd. De bepalingen van deze VSO2 treden hiervoor in de plaats.

Artikel 6.6 Adviescommissie

Aedes en de Belastingdienst stellen een adviescommissie in. Daarnaast staat voor beide partijen de normale rechtsgang open. De commissie adviseert bij geschillen die in het kader van VSO2 rijzen, bijvoorbeeld ten aanzien van de interpretatie of reikwijdte. Aedes en de Belastingdienst dragen de leden van de adviescommissie voor.

De competente inspecteur en de corporatie kunnen gezamenlijk dan wel individueel een adviesaanvraag doen bij de commissie. De commissie bepaalt of zij deze in behandeling neemt. Partijen kunnen het advies inbrengen bij de verdere rechtsgang. Het advies wordt geanonimiseerd gepubliceerd.

De corporatie verklaart dat haar een redelijke termijn is geboden voor beraad over VSO2. Zij heeft tot en met 30 april 2009 de tijd om VSO2 te ondertekenen en per post te retourneren.

Ondertekening

Dit stuk is in tweevoud opgemaakt

De corporatie

De inspecteur

Plaats Datum

Plaats Datum

BIJLAGE 1: Modelverklaring derdenbeding

MODEL VERKLARING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 6:253, LID 3, Burgerlijk Wetboek.

Datum, postmerk

Hiermee verklaart<naam vennootschap>,
gevestigd te, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door
.....

de rechten en verplichtingen te aanvaarden die voortvloeien uit de vaststellingsovereenkomst
2 d.d. 23 januari 2009, die <naam corporatie> op <datum>
met de inspecteur van de Belastingdienst gesloten heeft ter beëindiging van onzekerheid als
gevolg van de invoering van de integrale belastingplicht op grond van artikel 2, lid 1,
onderdeel d, Wet op de vennootschapsbelasting 1969 per 1 januari 2008.

<handtekening en naam van de bestuurder>

BIJLAGE 2: Begrippen

Maatschappelijk vastgoed (artikel 1.1, onderdeel g)

Onder maatschappelijk vastgoed (VSO1: een gebouw met een maatschappelijke functie), zoals genoemd in artikel 1.1, onderdeel g, wordt onder andere verstaan het beheer/verhuur van:

- a. atelier;
 - b. buurtsporthal;
 - c. centrum voor sociale en culturele evenementen (buurthuis, dorps huis, cultuurgebouw);
 - d. gebouw ten behoeve van dagbesteding en zorginfrastructuur voor gehandicapten;
 - e. dorps- c.q. wijkbibliotheek;
 - f. gebouw ten behoeve van ambulante en niet ambulante geestelijke gezondheidszorg;
 - g. gebouw ten behoeve van info-centra;
 - h. gebouw ten behoeve van kinderopvang;
 - i. gebouw ten behoeve van opvang asielzoekers;
 - j. gebouw ten behoeve van ouderenzorg/verzorgingstehuis;
 - k. HOED (huisartsen onder een dak);
 - l. jongerencentrum;
 - m. kindertehuis/jeugdinternaat;
 - n. medisch centrum, waarin bijvoorbeeld ondergebracht een huisarts en/of apotheek en/of polikliniek en/of fysiotherapeut en/of tandarts en/of verloskundige;
 - o. muziekschool;
 - p. opvanghuis voor dak/thuislozen/verslaafden;
 - q. opvanghuis voor vrouwen;
 - r. school/brede school;
 - s. wijkgebouw;
 - t. zorgcentrum;
 - u. zorg- en werkhotel;
- voor zover de huurder geen eenmanszaak, vennootschap onder firma, maatschap, commanditaire vennootschap, BV- of NV is.

Parkeervoorzieningen (artikel 1.1, onderdeel i)

Onder parkeervoorziening, zoals genoemd in artikel 1.1, onderdeel i, wordt onder andere verstaan:

- a. parkeerplekken (met beugel) op straat of in een parkeergarage;
- b. garage met mogelijkheid voor autostalling.

Woningen (artikel 1.1, onderdeel n)

Onder woningen, zoals genoemd in artikel 1.1, onderdeel n, wordt onder andere verstaan:

- a. eengezinswoningen;
- b. appartementen, portiek/etagewoningen;
- c. HAT-eenheden;
- d. aanleunwoningen;
- e. containerwoningen;
- f. studentenkamers;
- g. woonwagens;

h. woonboten.

Woningen: aanhorigheden (artikel 1.1, onderdeel n)

Onder aanhorigheden, zoals genoemd in artikel 1.1, onderdeel n, wordt onder andere verstaan:

a. parkeervoorzieningen;

b. bergingen;

welke onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst.

BIJLAGE 3: Openingsbalans, opstalrealisatie

Percentage of completion (gefaseerde 2% winstneming op opstalrealisatie):

Opgemerkt wordt dat voor resultaatneming van projectontwikkeling een onderscheid is gemaakt tussen resultaat grondexploitatie en opstalrealisatie. Bij opstalrealisatie, zowel nieuwbouw als herontwikkeling, worden hierbij voor de winstneming de volgende fasen onderkend:

- a. Start bouw opstal
- b. Gedurende bouwrealisatie opstal
- c. Einde opstalrealisatie, oplevering en start onderhoudstermijn
- d. Einde garantie onderhoudstermijn

Ad a) Start bouw opstal

Deze fase vangt aan bij gunnen opdracht aan aannemer.

Fiscale winstneming bedraagt bij start bouw 10% van totale opstalrealisatie–resultaat.

Ad b) Gedurende bouw opstalrealisatie

Fase tussen start bouw opstal en einde bouw opstal.

Fiscale winstneming bedraagt gedurende de bouw 75% van totale opstalrealisatie–resultaat.

Dit resultaat dient lineair aan de (ingeschatte) looptijd van deze fase te worden toegerekend.

Ad c) Einde opstalrealisatie

De fase wordt getypeerd door oplevering opstal en start onderhoudstermijn.

Fiscale winstneming bedraagt bij einde opstalrealisatie 5% van totale opstalrealisatie–resultaat.

Ad d) Einde garantie onderhoudstermijn

Deze fase wordt getypeerd door einde van onderhoudstermijn op opstal.

Fiscale winstneming bedraagt bij einde garantie onderhoudstermijn 10% van totale opstalrealisatie resultaat.

Recapitulatie

Per te onderscheiden deelfase wordt gedurende de realisatie van het opstal fiscaal gefaseerd het opstalresultaat verantwoord:

a. Start bouw opstal:	10%
b. Gedurende bouwrealisatie opstal:	75%
c. Einde opstalrealisatie, oplevering en start onderhoudstermijn:	5%
d. Einde garantie onderhoudstermijn:	<u>10%</u>
	100%

TOELICHTING

Op de Vaststellingsovereenkomst 2 “Belastingplicht Woningcorporaties”

Eerste druk,

Projectgroep Belco
23 januari 2009

Belastingdienst

aedes 
vereniging van woningcorporaties

INHOUDSOPGAVE

I Inleiding

II Algemene toelichting

1. Inleiding en belastingplicht vanaf 1 januari 2008

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Vennootschapsbelasting
- 1.3 Omzetbelasting en overdrachtsbelasting
- 1.4 Controle en toezicht
- 1.5 Buiten de kaders van VSO2

2. Derdenbeding

III Toelichting artikelsgewijs

1. Begrippen

- 1.1 Uitleg begrippen
- 1.2 Uitleg begrippen tussenvormen

2. Openingsbalans

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Vastgoed in exploitatie
- 2.3 Tussenvormwoningen
- 2.4 Vastgoed in ontwikkeling (Projectontwikkeling)
- 2.5 Financiële activa
- 2.6 Overige activa
- 2.7 Voorzieningen
- 2.8 Leningen o/g (opgenomen gelden)

3 Projectontwikkeling

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Systematiek bij gemengde projecten
- 3.3 Krimp

4 Tussenvormen

- 4.1 Fiscale winstneming bij kooptussenvormen
- 4.2 Voorbeelden fiscale behandeling kooptussenvormen
- 4.3 Specifieke gevallen

5 Omzetbelasting

- 5.1 Fiscale eenheid
- 5.2 Integratieheffing
- 5.3 Beheer- en/of onderhoudsdiensten
- 5.4 Verval van mededeling 26

6 Overige bepalingen

- 6.1 Heffingsrente en invorderingsrente
- 6.2 Looptijd van VSO2
- 6.3 Afstand van rechtsmiddelen
- 6.4 Bestaande afspraken
- 6.5 Interpretatie verschillen regeling: adviescommissie

7 Bijlagen bij VSO2

- 7.1 Bijlage 2 – Begrippen

IV Bijlage bij deze toelichting

– rente curve

I Inleiding

Dit document vormt een toelichting op de VSO2 van 23 januari 2009 'Belastingplicht Woningcorporaties' en de bijlagen, verder in deze toelichting de "VSO2" genoemd. Deze toelichting heeft tot doel te komen tot een nadere en praktische uitleg van de VSO2 en bevat derhalve tevens achtergrondinformatie van de diverse werkgroepen die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van de VSO2.

Deze toelichting bij de VSO2 dient in samenhang te worden gelezen met de verschillende artikelen van de VSO2, waarbij de tekst van VSO2 leidend is voor de fiscaal juridische interpretatie van deze toelichting.

Indien partijen van mening verschillen over de interpretatie van de VSO2 en ook de toelichting hierop niet het antwoord geeft, kunnen partijen het geschil voorleggen aan een adviescommissie VSO2, gebaseerd op een regeling, zoals opgenomen in artikel 6.6 van de VSO2.

Deze toelichting bestaat uit een algemeen deel (hoofdstuk II) en een bespreking per artikel (hoofdstuk III). De toelichting is gebaseerd op de door de verschillende werkgroepen binnen het Belco2-project opgestelde teksten. Voor zover deze teksten meer inzicht verschaffen in de VSO2 zijn deze in de toelichting overgenomen. Daarnaast wordt in een aantal gevallen aangegeven, waarom bepaalde onderdelen niet in de VSO2 zijn opgenomen. De toelichting heeft daarmee de functie van naslagwerk.

In de toelichting wordt de overeenkomst uit 2007 aangegeven als VSO1.

Zowel de VSO2 alsmede deze toelichting hebben slechts betrekking op de fiscale gevolgen van de invoering van de integrale belastingplicht op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel d, en artikel 2, vijfde lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (hierna: Wet Vpb), zoals deze luiden vanaf 1 januari 2008. Aan deze toelichting kunnen geen rechten, verplichtingen, of vertrouwen worden ontleend ten aanzien van andere fiscale geschillen of (fiscale) dossiers.

Voor de overige fiscale gevolgen wordt hier geen toelichting gegeven. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de fiscale winstbepaling, onderscheid tussen onderhoud en verbetering, toepassing deelnemingsvrijstelling, etc. Voor al deze zaken wordt verwezen naar www.aedes.nl uw eigen belastingadviseur of www.belastingdienst.nl; alsmede naar de op korte termijn te verschijnen "Best Practices".

Projectgroep Belco2
23 januari 2009

II Algemene toelichting

1 Inleiding en belastingplicht vanaf 1 januari 2008

1.1 Aanleiding

Met ingang van 1 januari 2008 zijn toegelaten instellingen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Doordat artikel 5, eerste lid, onderdeel d, Wet Vpb (tekst 2007) met ingang van 1 januari 2008 is vervallen, is de VSO1 van rechtswege beëindigd.

Uit de parlementaire behandeling (Belastingplan 2008) rond de integrale belastingplicht volgde voor de Belastingdienst de opdracht met de toegelaten instellingen in overleg te treden om te komen tot een VSO2. Daarbij moet onder meer aandacht worden besteed aan de openingsbalansproblematiek, de beëindiging van VSO1, alsmede aan de overgang van VSO1 naar VSO2.¹

VSO2 geeft alleen de contouren weer van de fiscale behandeling van toegelaten instellingen vanaf 1 januari 2008 vanwege de intrede van de integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting voor toegelaten instellingen vanaf deze datum.

1.2 Vennootschapsbelasting

In VSO2 worden fiscale vraagstukken voor de vennootschapsbelasting uitgewerkt vanwege de overgang van de vrijstelling (tot 1 januari 2006) dan wel de partiële vrijstelling voor woningcorporaties naar de integrale belastingplicht (vanaf 1 januari 2008). In VSO2 wordt evenwel geen aandacht besteed aan algemeen geldende fiscale wet- en regelgeving. Slechts fiscale onderwerpen die specifiek zijn voor woningcorporaties worden in VSO2 geregeld.

In de VSO2 zijn, voor zover het over de vennootschapsbelasting gaat, de volgende twee categorieën onderkend:

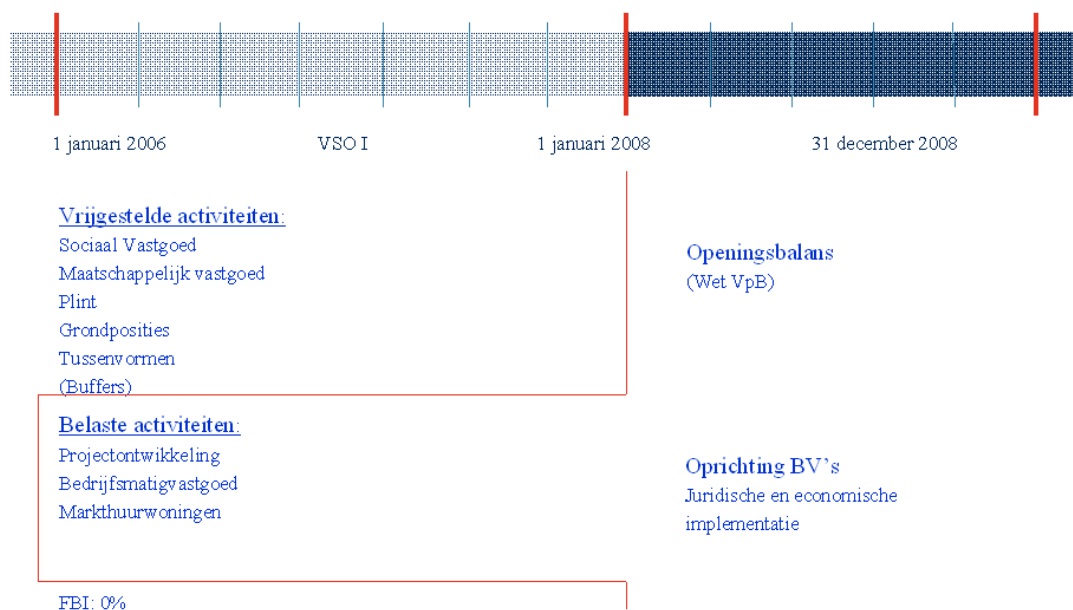
- De openingsbalans per 1 januari 2008.
Alle bezittingen en schulden, welke tot en met 31 december 2007 tot de vrijgestelde sfeer werden gerekend, komen tegen de waarde in het economische verkeer op de fiscale openingsbalans van de toegelaten instelling. In hoofdstuk 2 van onderdeel III van VSO2 is afgesproken, hoe de waarde in het economische verkeer voor de specifieke bezittingen en schulden moet worden ingevuld.
- Overgangsproblematiek tussen vrijgestelde en belaste periode voortvloeiende uit de VSO1.
VSO1 geeft behalve een splitsing in belaste en vrijgestelde activiteiten ook verrekenprijeregels tussen deze vrijgestelde een belaste sfeer. In VSO2 zijn de afspraken gecontinueerd ten aanzien van projectontwikkeling, voor zover het gemengde projecten betreft. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 3 van onderdeel III van VSO2. Op basis van VSO1 stonden de grondposities in de vrijgestelde sfeer op de balans. In het hoofdstuk over de openingsbalans is hier een waarderingsregeling voor opgenomen, die recht doet aan hetgeen in VSO1 is afgesproken.
In VSO1 zijn voor bepaalde tussenvormwoningen twee regelingen getroffen; de Franchise regeling en de Duurzame Exploitatie regeling. In onderdeel III, hoofdstuk 4 van VSO2 is voor kooptussenvormwoningen een nieuwe afspraak vastgelegd. In het hoofdstuk over de openingsbalans is voor de tussenvormwoningen, die onder de regelingen uit VSO1 vielen, alsmede voor de terugkoopverplichtingen van deze woningen, een waarderingsregeling

¹ Moties Tang: TK 2007-2008, 31.205 en 31.206, nr. 47 en nr. 46;
Motie Essers: EK 2007-2008, 31.205 en 31.206, I.

opgenomen, die recht doet aan hetgeen in VSO1 is afgesproken.

In VSO1 zijn tevens regels gegeven voor de openingsbalans van de per 1 januari 2006 belaste activiteiten. Voor deze bezittingen en schulden geldt hoofdstuk 2 van de VSO2 niet. In voorkomende gevallen zal een deel van de in 2006 en 2007 belaste activiteiten echter in de plinruimte of buffer zijn geplaatst. In die gevallen geldt dat deze feitelijk nog vrijgesteld zijn en dan ook volgens de regels van VSO2 op de openingsbalans van 1 januari 2008 komen te staan.

Bovenstaande is in het volgende schema samengevat:



1.3 Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

In het kader van VSO1 zijn in het Addendum (d.d. 14 maart 2007) regelingen voor omzetbelasting en overdrachtsbelasting gegeven. Met deze regelingen werd voorkomen, dat VSO1 (model I) niet werkbaar zou zijn.

Met name met het oog op een vloeiende overgang van VSO1 naar VSO2 is voor VSO2 gekozen voor handhaving van de onder VSO1 getroffen regelingen. De regelingen uit het addendum voor de omzetbelasting is daarom inhoudelijk overgenomen. Voor de overdrachtsbelasting is er sinds eind 2007 een verruimd wettelijk kader voor de reorganisatievrijstelling, zodat hierover geen aparte afspraken meer hoeven te worden gemaakt.

1.4 Controle en toezicht

In VSO1 is een geheel hoofdstuk gericht op controle en toezicht. De partiële belastingplicht en de in VSO1 aangedragen modellen leenden zich uitstekend voor de doelstellingen om tot een vereenvoudigd toezichtsregime te komen met een relatief geringe uitbreiding van de administratieve lastendruk. Nu de corporaties vanaf 2008 niet meer gedeeltelijk, maar geheel belastingplichtig zijn, is er voor gekozen om het toezicht vanuit de Belastingdienst op dezelfde manier vorm te geven, als bij de andere belastingplichtige ondernemingen. Dit toezicht zal in een apart traject worden uitgewerkt en maakt dan ook geen onderdeel uit van VSO2.

1.5 Buiten de kaders van VSO2

In de parlementaire behandeling rond de integrale belastingplicht van woningcorporaties is aandacht gevraagd voor de rol van woningcorporatie als maatschappelijke onderneming. Aangezien er tijdens het opstellen van VSO2 geen wetgeving over de maatschappelijke onderneming bestaat, is dit geen onderwerp van bespreking geweest. Dit is namelijk een politieke aangelegenheid, waarover de Belastingdienst niet bevoegd is afspraken te maken.

Bij de uitwerking van VSO2 is rekening gehouden met een nadere invulling van de moties Tang en Essers², waarin onder meer oog is voor de maatschappelijke rol van de woningcorporaties. Tevens is aandacht besteed aan de toezeggingen van de staatssecretaris³. Daarbij is binnen de bestaande wet- en regelgeving alsmede het beleid van de Belastingdienst geopereerd en niet gepreludeerd op mogelijk toekomstige wet- of regelgeving dan wel beleidsbesluiten.

2. Derdenbeding

In onderdeel I van de VSO2 is een derdenbeding opgenomen. De corporatie die de VSO2 wenst aan te gaan moet ervoor zorgen dat ook zijn dochtervennootschappen de rechten en verplichtingen van de VSO2 nakomen. Alle afzonderlijke dochtervennootschappen moeten deze verklaring afgeven. Indien één of meer dochtervennootschappen deze verklaring niet afgeven kan de inspecteur in redelijkheid een van de VSO2 afwijkend standpunt innemen ten opzichte van de corporatie ten aanzien van één of meerdere in de VSO2 geregelde onderwerpen. De verklaringen van de dochtervennootschappen moeten zich in de administratie van de toegelaten instelling bevinden en kunnen bij controle door de Belastingdienst worden opgevraagd. De gehele VSO2 geldt daarmee ook voor deze dochtervennootschappen. In artikel 1.1 van de VSO is de betekenis

² Motie Tang: TK 2007–2008, 31.205 en 31.206, nr. 47 en nr. 46; Motie Essers: EK 2007–2008, 31.205 en 31.206, I.

³ Zie Bijlage: Handelingen 1^e Kamer en Handelingen 2^e Kamer

van het begrip dochtervennootschap opgenomen. Voorgaande geldt ook voor nieuw op te richten dochtervennootschappen.

III Toelichting artikelsgewijs

In dit deel wordt per paragraaf en zonodig per artikel een nadere toelichting gegeven op de bepalingen in VSO2.

Hoofdstuk 1 Begrippen

1.1 Uitleg begrippen

In dit onderdeel van VSO2 zijn alleen die begrippen gedefinieerd die vragen kunnen oproepen en voorkomen in VSO2. De uitleg van deze begrippen geldt alleen voor VSO2. Begrippen van meer algemene aard, alsmede fiscale begrippen worden niet nader gedefinieerd.

Bedrijfsmatig vastgoed (artikel 1.1, onderdeel a)

Dit zijn de verhuurde onroerende zaken, waarin de huurder zijn bedrijf of beroep uitoefent. Woningen en zelfstandige parkeervoorzieningen worden dan ook niet tot dit vastgoed gerekend. Voorbeelden van bedrijfsmatig vastgoed zijn winkelruimten, kantoren en andere bedrijfsruimten, werkplaatsen, enz. Bedrijfsmatig vastgoed onderscheidt zich van maatschappelijk vastgoed, hetgeen apart gedefinieerd is (zie hierna).

Dochtervennootschap (artikel 1.1, onderdeel b)

Voor de uitleg van dit begrip is aansluiting gezocht bij het BW, artikel 2:24a (dochtermaatschappij) en artikel 2:24c (deelneming). Hieronder vallen de dochters en kleindochters van de toegelaten instelling alsmede andere deelnemingen. In alle gevallen moet de participatie meer dan 50% zijn. Dit percentage kan ook in samenwerking met andere toegelaten instellingen gehaald worden. Een deelneming valt alleen onder deze definitie indien hiervan sprake is. Hiervoor geldt dan echter wel de voorwaarde dat ook de andere toegelaten instellingen VSO2 hebben ondertekend.

Indien een belang in een vereniging of stichting bestaat, wordt deze vereniging of stichting ook aangemerkt als een dochtervennootschap indien er een verplichting is tot consolidatie (conform boek 2 BW titel 9).

Het begrip deelneming in de zin van artikel 13 Wet Vpb wijkt van het in artikel 1.1 onderdeel b genoemde begrip deelneming af.

Grondpositie (artikel 1.1, onderdeel d)

Het betreft hier de eigendom evenals de mogelijkheid om de eigendom te verwerven op grond van een overeenkomst. De overeenkomst kan op vele manieren vorm gegeven zijn. Er is dus geen beperking tot optieovereenkomst of koopovereenkomst met uitgestelde levering.

Ontwikkelrechten vallen niet onder deze definitie.

Maatschappelijk vastgoed (artikel 1.1, onderdeel g)

Vastgoed, niet zijnde woningen, worden in VSO2 in meerdere categorieën gesplitst. De twee belangrijkste zijn maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed. Voor de uitleg van het begrip bedrijfsmatig vastgoed wordt naar de toelichting aldaar verwezen.

In VSO2 wordt met maatschappelijk vastgoed hetzelfde begrip bedoeld, als in VSO1 werd verstaan onder "gebouw met een maatschappelijke functie". In VSO1 was met die terminologie aangesloten bij de toenmalige wettekst. In VSO2 is er voor gekozen om éénduidig het begrip

vastgoed te hanteren. Voor de uitleg van het begrip maatschappelijk vastgoed verandert er ten opzichte van VSO1 niets; de afbakening van dit begrip wordt dus mede bepaald door de parlementaire behandeling van het Belastingplan 2006 (invoering partiële belastingplicht). Ten eerste is bepaald dat deze gebouwen een duidelijke lokale functie moeten hebben. Gebouwen die een landelijke of boven lokale functie hebben maken hier geen deel van uit. Deze worden in VSO2 aangemerkt als bedrijfsmatig vastgoed. Verder moet bepaald worden of er sprake is van economisch nut bij de huurder. In dat geval zou volgens de parlementaire geschiedenis dit vastgoed als commercieel aangemerkt moeten worden. Teneinde dit te concretiseren is gekozen om verhuur van vastgoed aan ondernemers als niet maatschappelijk te beschouwen. Dit betekent dat het verhuren aan rechtspersonen als een BV en NV en aan de rechtsvormen van een IB ondernemer belast is.

De IB ondernemer wordt in dit kader geacht via een eenmanszaak, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of maatschap zijn beroep of bedrijf uit te oefenen. Na inwerkingtreding van BW 7:13 zullen deze rechtsvormen de openbare vennootschap (met rechtspersoonlijkheid) of commanditaire vennootschap (met rechtspersoonlijkheid) heten. Het vastgoed dat verhuurd wordt aan stichtingen en verenigingen is in eerste instantie maatschappelijk vastgoed, tenzij deze stichting en/of vereniging een onderneming drijft (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf dat belastingplichtig is). Er is geen verdere toets op welke wijze deze vrijgestelde stichting en/of vereniging het vastgoed gebruikt. Het kan de toegelaten instelling (verhuurder) niet tegengeworpen worden, als de stichting (huurder) belastingplichtig wordt nadat het huurcontract al aangegaan is.

In bijlage 2 bij VSO2 is een overzicht opgenomen van soorten maatschappelijk vastgoed welke niet limitatief is. Indien de huurder slechts een gedeelte van een gebouw huurt, wordt dat gedeelte – met inachtneming van bovenstaande – ook aangemerkt als maatschappelijk vastgoed.

Enkele voorbeelden van mogelijk verhuurd maatschappelijk vastgoed zijn ontleend aan de vragen bij VSO1:

- of bij verzorgingshuis sprake is van maatschappelijk vastgoed is afhankelijk van de feiten en de omstandigheden. Hierbij is de positie van de huurder bepalend;
- een HOED wordt doorgaans gehuurd door een maatschap, waardoor de HOED niet als maatschappelijk vastgoed kwalificeert;
- indien de woonvoorziening, hospice of verpleeghuis door een stichting (instelling van weldadigheid of algemeen nut beogende instelling) wordt geëxploiteerd zal het gebouw als maatschappelijk vastgoed kwalificeren;
- verhuur van gebouwen aan Universiteit, Rechtbank, CWI, Sociale Dienst kunnen als maatschappelijk vastgoed worden aangemerkt, indien sprake is van een activiteit ten behoeve van de lokale gemeenschap en de huurder geen economisch nut heeft.

Voor de uitleg van VSO2 wordt onder maatschappelijk vastgoed mede verstaan trapveldjes, speelplaatsen, etc.

Parkeervoorziening (artikel 1.1, onderdeel i)

Het gaat hier om alle soorten van parkeervoorzieningen dus niet alleen de garages maar ook parkeerplaatsen, beugels alsmede plaatsen in parkeergarages. Of de betreffende parkeervoorziening daadwerkelijk gebruikt wordt voor het stallen van motorvoertuigen is daarbij niet relevant; het gaat om de mogelijkheid tot stallen. Een garage die als bergruimte wordt gebruikt valt dus ook onder dit begrip.

Sociale huurwoning (artikel 1.1, onderdeel j)

Het onderscheid tussen een sociale huurwoning en markthurowoning wordt bepaald door de huurprijs. Indien de huurprijs gelijk of lager is dan de huurtoeslaggrens, is sprake van een sociale huurwoning. Indien de huurprijs van een huurwoning hoger is dan de huurtoeslaggrens, is er sprake van een markthurowoning. Als huurprijs geldt een overeengekomen huurprijs, of bij het ontbreken van een huurcontract de huurwaarde van de woning. Deze situatie kan zich voordoen bij leegstand of projectontwikkeling.

Waarde economische verkeer (artikel 1.1, onderdeel m)

Deze definitie is gebaseerd op fiscale jurisprudentie van de Hoge Raad⁴ die mede gebruikt wordt voor het vaststellen van de openingsbalans van een onderneming. De overdrachtskosten komen normaliter voor rekening van de koper en moeten dus voor dit begrip buiten beschouwing worden gelaten⁵.

1.2 Uitleg begrippen tussenvormen

Tussenvormwoning (artikel 1.2, onderdeel e)

In de praktijk bestaan diverse varianten van tussenvormwoningen. In VSO2 zijn alleen bepalingen opgenomen voor de kooptussenvormwoningen. Via de “best practices” zal worden aangegeven hoe deze regeling naar doel en strekking uitwerkt voor andere dan kooptussenvormen. De fiscale behandeling van tussenvormwoningen, die niet als kooptussenvormwoning kwalificeren kunnen bovendien worden voorgelegd aan de adviescommissie (als bedoeld in artikel 6.6 VSO2). Hierbij zal de adviescommissie zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten van de bepalingen in VSO2 over de kooptussenvormen. De volgende tussenvormen kwalificeren op voorhand niet voor dezelfde behandeling als kooptussenvormwoning:

- huurtussenvormen,
- erfpachtussenvormen,
- mengtussenvormen.

Huurtussenvormen

Huurtussenvormen zijn tussenvormen waarbij de huurprijs niet jaarlijks per 1 juli wordt aangepast, maar voor meerdere jaren wordt vastgesteld. Voorbeelden van huurtussenvormen zijn Huurzeker en Huurvast.

⁴ BNB 1969/63

⁵ BNB 1990/336

Erfpachtvormen (artikel 1.2, onderdeel b)

Bij de erfpachtvormen koopt de bewoner de woning en huurt de grond. In juridische zin wordt de grond in erfpacht uitgegeven en zijn de opstallen daarin begrepen. De canon (grondhuur) wordt niet afgekocht, maar maandelijks betaald.

Voorbeeld van een erfpachtvorm is Koop goedkoop.

Mengtussenvormen (artikel 1.2, onderdeel d)

Mengvormen zijn een combinatie van huur en koop. Bij deze variant wordt een deel van de woning verkocht (bijvoorbeeld 60%) en een deel wordt door de corporatie verhuurd (40%). Deze tussenvorm wordt slechts op zeer beperkte schaal toegepast.

Voorbeelden van mengvormen zijn onder andere Vario koop en Eigen huurwoning.

Kooptussenvormwoning (artikel 1.2, onderdeel c)

Kooptussenvormen zijn regelingen waarbij bij verkoop de woning al dan niet met korting wordt verkocht. Hierbij wordt afgesproken dat winsten of verliezen na verkoop aan de corporatie of na doorverkoop worden gedeeld. In sommige gevallen is slechts sprake van een aanbiedingsplicht en een terugkooprecht maar geen afnameplicht.

Ten opzichte van de fiscale behandeling van tussenvormen onder VSO1 is de toezegging van de staatssecretaris van Financiën relevant dat kooptussenvormen met een afnameplicht voor de corporatie tot de balanskwalificatie bedrijfsmiddel leidt. Daardoor kan een boekwinst binnen de gestelde voorwaarden⁶ aan een herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Dat leidt tot uitstel van belastingheffing.

Voorbeelden van kooptussenvormwoningen waarbij verkoop met korting plaatsvindt zijn onder andere Koopgarant, Slimmer Kopen en Koopzeker, MGE, Kopen met korting. Een voorbeeld van kooptussenvormwoningen waarbij sprake is van verkoop zonder korting is onder andere Koopcomfort.

Financieringsvarianten

Van financieringsvarianten wordt gesproken indien de koper een financiering afsluit, al dan niet bij de corporatie, waarbij (tijdelijk) niet alle rente betaald hoeft te worden of (tijdelijk) niet hoeft te worden afgelost. Ook een bijdrage of subsidie in de financieringslasten worden hiertoe gerekend. Voorbeelden van financieringsvarianten zijn onder andere de starterslening en betaalbare koopwoning. Bij een financieringsvariant deelt de corporatie na verkoop van de woning niet in de waardeontwikkeling van de woning na verkoop tot het moment van terugkoop of doorverkoop.

Duurzame Exploitatierегeling (artikel 1.2, onderdeel a)

Dit is een regeling uit VSO1 voor kooptussenvormen. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de Toelichting op de VSO1, tweede herziene druk, onderdeel III, paragraaf 7.3.

⁶ Zoals deze voorwaarden in de fiscale wetgeving en jurisprudentie inzake de herinvesteringsreserve zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 2 Openingsbalans

In hoofdstuk 2 van de VSO2 wordt duidelijkheid gegeven over de waarderingsregels voor de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008. Bij de bespreking daarvan in VSO2 is de volgorde van de vennootschappelijke jaarrekening aangehouden.

2.1 Algemeen

De fiscale openingsbalans bij de corporatie is de balans, die wordt opgemaakt aan het begin van de periode van belastingplicht. Op dat moment wordt vastgesteld welke vermogensvermeerderingen aan de vrijgestelde periode moeten worden toegerekend. Anders gezegd, op dat moment wordt vastgesteld welke resultaten de fiscale winst (de totaalwinst) beïnvloeden en welke niet. De fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 heeft alleen betrekking op de activa en passiva, waarmee in 2006 en 2007 vrijgestelde activiteiten werden uitgevoerd. De onder VSO1 belaste activiteiten zijn op de openingsbalans van 1 januari 2006 opgenomen. De onder VSO1 in model II opgenomen balansposten, vormen samen met de openingsbalans per 1 januari 2008 één balans.

Op de fiscale openingsbalans moeten de activa en passiva worden gewaardeerd tegen de waarde in het economische verkeer. Deze waarderingsregel geldt voor het opmaken van een (fiscale) openingsbalans voor elke onderneming.

Er kunnen op de openingsbalans echter wel vermogensbestanddelen voorkomen die voor toegelaten instellingen een relatief groter belang hebben dan voor een willekeurig ander lichaam dat belastingplichtig wordt. Daarbij gaat het dan bijvoorbeeld om de waardering van woningen in verhuurde staat, van projecten in ontwikkeling en de leningen opgenomen gelden. Met deze bezittingen en schulden is een groot bedrag en een groot belang gemoeid. Het is daarom niet zozeer de bijzondere positie van de toegelaten instellingen, maar meer het absolute belang van de problematiek dat speciale aandacht vraagt.

In de volgende paragrafen wordt beschreven hoe voor bepaalde activa en passiva de waarde in het economische verkeer zal worden bepaald.

Indien er geen bepaling over een specifieke balanspost is opgesteld, geldt de hoofdregel, dat deze op de openingsbalans tegen waarde in het economische verkeer moet worden opgenomen. Voor zelfgevormde goodwill daarentegen, geldt op grond van artikel 33 Wet Vpb, dat deze niet op de openingsbalans mag worden opgenomen.

2.2 Vastgoed in exploitatie

De VSO2 maakt voor de openingsbalans per 1 januari 2008 onderscheid tussen woningen in verhuurde staat en een gering aantal woningen bestemd voor de verkoop. De woningen in verhuurde staat zijn enerzijds de sociale huurwoningen, welke op grond van VSO1 vrijgesteld waren tot 1 januari 2008 en anderzijds de markthuurlwoningen, welke op grond van VSO1 in de plint of de buffer op de balans van de toegelaten instelling stonden.

Naast de woningen was er op grond van VSO1 ook ander vastgoed in de vrijgestelde sfeer mogelijk. Voor maatschappelijk vastgoed (VSO1: gebouwen met een maatschappelijke functie),

bedrijfsmatig vastgoed, vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie (eigen kantoorpand) en parkeervoorzieningen worden hiertoe ook waarderingsregels gegeven.

Voor zover er sprake is van in erfpacht uitgegeven grond wordt de WOZ-waarde hiervoor volgens een vaste systematiek gecorrigeerd. Deze systematiek wordt toegelicht bij artikel 2.2.7.

2.2.1 Sociale huurwoningen

In dit artikel is de hoofdregel opgenomen voor de waardering van sociale huurwoningen welke op grond van VSO1 waren vrijgesteld. De waarde in het economische verkeer van sociale huurwoningen wordt vastgesteld op een gemiddeld percentage van 70% van de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008, beschikkingsjaar 2009.

Mocht onverhoopt de WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet bij beschikking zijn vastgesteld, dan wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, beschikkingsjaar 2008, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%. Indien er bezwaar of beroep is ingesteld tegen de WOZ-beschikking, dan is er wel een WOZ-waarde vastgesteld.

Tijdens de besprekingen zijn vele waardebegrippen en waarderingsmethoden de revue gepasseerd. In aansluiting voor de waardering van onder andere markthuurloningen (woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens) onder VSO1 is ook voor VSO2 besloten aan te sluiten bij de WOZ-waarde.

Een nadere differentiatie naar locatie, soort woning, bouwjaar of anderszins is – na ampel beraad en mede gelet op het grote aantal te waarden woningen – niet gemaakt. Deze differentiatieaspecten worden geacht te zijn begrepen in de WOZ-waarde.

De Wet WOZ kent echter eigen waarderingsregels die niet geheel overeenkomen met de voor de fiscale openingsbalans te bepalen waarde in het economische verkeer.

De Wet WOZ kent twee waarderingsficties:

1. de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak kan worden overgedragen (overdrachtsfictie); en
2. de verkrijger kan de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verrijfingsfictie). Er wordt een leegwaarde gewaardeerd.

De WOZ-waarde wordt, voor de te bepalen waarde in het economische verkeer voor de fiscale openingsbalans, voor deze twee ficties gecorrigeerd:

- de overdrachtsfictie wordt gecorrigeerd voor de waarde van het erfpachtrecht. Dit is geregeld in art. 2.2.7.
- de verrijfingsfictie dat met de (ver)huur geen rekening wordt gehouden wordt gecorrigeerd met een afslag van 30% op de WOZ-waarde.

De invloed van het sociale verhuurcontract is bepaald op een gemiddelde van 30% van de leegwaarde. De WOZ-waarde, na een eventuele correctie voor het erfpachtrecht, wordt vanwege de verrijfingsfictie gecorrigeerd met 30%.

Bij studentenkamers waarvan de WOZ-waarde is bepaald op complexniveau en niet op individueel kamer- c.q. woningniveau en waar de taxateur van de gemeente bij de waardering reeds rekening heeft gehouden met de feitelijke huur van het WOZ-object, mag voor de fiscale openingsbalans worden uitgegaan van de WOZ-waarde zoals vermeld op de WOZ-beschikking.

Deze WOZ-objecten met woongedeelten (complexen van onzelfstandige onroerende zaken c.q. onzelfstandige verhuureenheden) worden in de praktijk veelal gewaardeerd als niet-woning.¹

Vragen hierover kunnen aan de adviescommissie worden voorgelegd.

2.2.2 Markthuurwoningen

De exploitatie van markthuurwoningen is vanaf 1 januari 2006 al een belaste activiteit. Op basis van VSO1 was het echter mogelijk dat er markthuurwoningen in de plintruimte of buffer gesitueerd waren en feitelijk tot en met 31 december 2007 op de balans van de vrijgestelde sfeer hebben gestaan. Voor deze markthuurwoningen geldt dat deze worden gewaardeerd op 80% van de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008, beschikkingsjaar 2009.

Onder VSO1 werden deze woningen gewaardeerd tegen 90% van de WOZ-waarde per 1 januari 2006. Dit betrof in vrijwel alle gevallen de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2003, beschikkingsjaar 2005. Gelet op de waardestijging tussen 1 januari 2003 en 1 januari 2006 kwam de waarde in het economische verkeer voor de fiscale openingsbalans per 1 januari 2006 neer op ongeveer 80% van de WOZ-waarde per de (fictieve) waardepeildatum 1 januari 2006.

Mocht onverhoopt de WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet bij beschikking zijn vastgesteld, dan wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, beschikkingsjaar 2008, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%. Indien er bezwaar of beroep is ingesteld tegen de WOZ-beschikking, dan is er wel een WOZ-waarde vastgesteld.

2.2.3 Woningen bestemd voor de verkoop

Corporaties die op 1 januari 2008 voorheen verhuurde woningen hebben leegstaan in verband met een voorgenomen verkoop, dan wel woningen hebben waarvan de huurovereenkomst van de woning voor of op 1 januari 2008 is opgezegd in verband met het voornemen tot verkoop, mogen deze waarderen op de prijs waartegen de corporatie de woningen in het kalenderjaar 2008 heeft verkocht.

Zijn deze voor de verkoop bestemde woningen in 2008 niet verkocht, dan geldt in afwijking van het eerste lid een waarde in het economische verkeer gelijk aan de waarde in het economische verkeer voor sociale huurwoningen of markthuurwoningen conform het gestelde in de artikelen 2.2.1, respectievelijk 2.2.2.

Deze voorheen duurzaam verhuurde woningen worden als bedrijfsmiddel verkocht.

2.2.4 Maatschappelijk vastgoed

In onderdeel III, hoofdstuk 1 van VSO2 is een definitie gegeven van maatschappelijk vastgoed en in bijlage 2 bij VSO2 zijn enkele voorbeelden opgenomen. Voor een nadere uitleg van dit begrip wordt verwezen naar de paragrafen 1.1 en 7.1. Maatschappelijk vastgoed is hetzelfde als het begrip “gebouw met een maatschappelijke functie” in VSO1.

Aangezien “gebouwen met een maatschappelijke functie” op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel d, Wet Vpb tot en met 31 december 2007 in de vrijgestelde sfeer vielen, dienen deze voor de waarde in het economische verkeer op de openingsbalans van 1 januari 2008 te komen. Deze waarde is op grond van het eerste lid van artikel 2.2.4 VSO2 gelijk aan de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008, beschikkingsjaar 2009.

Het overgrote deel van het maatschappelijk vastgoed wordt voor de Wet WOZ aangemerkt als een ‘niet-woning’. Een niet-woning wordt ingevolge art. 17, derde lid Wet WOZ gewaardeerd op de hoogste van de WOZ-WEV (ingevolge art. 17, lid 2 Wet WOZ) en de gecorrigeerde vervangingswaarde.⁷

Uit het achterliggende taxatieverslag van de gemeente blijkt hoe de onroerende zaak is gewaardeerd. Indien dit correct is gebeurd dan zal de WOZ-waarde de hoogste zijn van de WOZ-WEV en de gecorrigeerde vervangingswaarde.

In de gevallen waarin blijkt dat de gemeente niet de toets van art. 17, derde lid heeft gemaakt voor de woningen of wanneer de WOZ-waarde overduidelijk niet correct blijkt te zijn, mag de corporatie een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur de opdracht geven te beoordelen of de door de gemeente berekende waarde niet te laag is. Indien dit het geval is mag worden uitgegaan van de getaxeerde hogere waarde (artikel 2.2.4, tweede lid, VSO2).

Het moet gaan om die gevallen waarin de (taxateur van de) gemeente bij niet-woningen (al dan niet met onzelfstandige wooneenheden) – om haar moverende redenen – niet de afweging heeft gemaakt zowel de WOZ-WEV als de gecorrigeerde vervangingswaarde te berekenen, dan wel dat het partijen bij het ontvangen van de WOZ-beschikking aanstonds duidelijk is dat de vermelde WOZ-waarde voor het betreffende maatschappelijk vastgoed niet correct is.

Mocht onverhoopt de WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet zijn vastgesteld, dan wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, beschikkingsjaar 2008, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%. Indien er bezwaar of beroep is ingesteld tegen de WOZ-beschikking, dan is er wel een WOZ-waarde vastgesteld.

⁷ Art. 17, derde lid Wet WOZ luidt:

‘In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient, en met uitzondering van onroerende zaken die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

- de aard en de bestemming van de zaak
- de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.’

2.2.5 Bedrijfsmatig vastgoed en vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie

Gezien de grote diversiteit die zich kan voordoen heeft elk bedrijfsmatig geëxploiteerd vastgoed een zeer individueel karakter. De WOZ-waarde, zoals vermeld op de beschikking voldoet hier niet. De waardering op de openingsbalans (de waarde in verhuurde staat) moet blijken uit een individueel taxatierapport van een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur. Hiervoor hanteert een taxateur doorgaans de kapitalisatiemethode, de aanvangsrendementsmethode of de discounted cash flow methode, waarbij aansluiting wordt gezocht bij marktgegevens.

Het kantoorgebouw van de corporatie behoorde op grond van VSO1 tot de vrijgestelde sfeer. Ook dit vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie dient met ingang van 1 januari 2008 op de openingsbalans te komen. Aangezien dit vastgoed het meest vergelijkbaar is met het bedrijfsmatig vastgoed dient de waarde in het economische verkeer op dezelfde wijze te worden vastgesteld. Mutatis mutandis geldt dit ook voor het overige vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie.

2.2.6 Parkeervoorzieningen

In VSO1 is dit begrip gedefinieerd. Parkeervoorzieningen behoren met ingang van 1 januari 2006 (VSO1) tot de belaste sfeer. Op basis van VSO1 was het mogelijk dat er parkeervoorzieningen in de plintruimte of buffer gesitueerd waren en feitelijk tot en met 31 december 2007 op de balans van de vrijgestelde sfeer hebben gestaan. Voor deze parkeervoorzieningen geldt naar keuze van de corporatie de individuele taxaties of de WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2008, beschikkingsjaar 2009.

Mocht onverhoopt de WOZ-waarde per 1 juni 2009 nog niet zijn vastgesteld, dan wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde WOZ-waarde per de waardepeildatum 1 januari 2007, beschikkingsjaar 2008, waarbij deze WOZ-waarde wordt geïndexeerd met 4%. Indien er bezwaar of beroep is ingesteld tegen de WOZ-beschikking, dan is er wel een WOZ-waarde vastgesteld.

2.2.7 Erfpacht

In voorkomende gevallen moet er onderscheid gemaakt worden tussen volle eigendom- en erfpachtsituaties. Bij afkoop van erfpacht van 50 jaar of langer wordt een volle eigendomssituatie verondersteld. In andere gevallen zal moeten worden nagegaan wat de waarde van het erfpachtrecht op 1 januari 2008 bedraagt. Bij periodieke canonbetaling moet worden uitgegaan van 17 keer de op jaarbasis berekende zakelijk betaalde canon per 1 januari 2008. De waarde van het erfpacht wordt van de WOZ-waarde afgetrokken.

Onder VSO1 werd een onderscheid gemaakt tussen periodieke canonbetaling en afgekochte erfpacht voor meer dan 50 jaar. In het eerste geval werd de WOZ-waarde gecorrigeerd met 17 keer de zakelijk betaalde canon. In het tweede geval werd er niet gecorrigeerd. Het artikel kende geen bepaling voor erfpachtcontracten met een looptijd – op het moment van afsluiten – van minder dan 50 jaar.

Gelet op de grote aantallen te waarderen woningen, met mogelijke erfpacht, is het wenselijk hiervoor onder VSO2 wel een bepaling op te nemen.

In de gevallen waarin vóór 1 januari 2008 erfpacht is afgekocht voor een periode van minder dan 50 jaar, wordt van het resterende erfpachtrecht per 1 januari 2008 opnieuw gewaardeerd naar de waarde in het economische verkeer.

Bij de waardering wordt aangesloten bij de erfpachtvoorwaarden – en prijzen van de betreffende lokale overheid alsmede de resterende looptijd op 1 januari 2008.

De berekende waarde van het erfpachtrecht, van het afgekochte erfpachtrecht met een afkoopperiode van minder dan 50 jaar, wordt in mindering gebracht op de WOZ-waarde. De waarde van het erfpachtrecht kan fiscaal lineair worden afgeschreven over de resterende looptijd/levensduur.

Hierbij kan worden opgemerkt dat de waarde van het (resterende) erfpachtrecht niet hoger kan zijn dan de waarde van de onderliggende onroerende zaak.

Voorbeeld:

Op 1 januari 1988 is voor 25 jaar een erfpacht afgekocht. De afkoopsom bedroeg (in euro's) € 8.500. Commercieel zou dit bedrag lineair kunnen worden afgeschreven, derhalve € 340 per jaar; fiscaal was er geen belang. Op 1 januari 2008 bedraagt de vennootschappelijke boekwaarde dan € 1.700 (resterende looptijd 5 jaar).

Stel dat de waarde van dit 5-jarige erfpachtrecht, met behulp van de informatie bij de lokale overheid, op 1 januari 2008 wordt berekend op € 3.000.

Dit bedrag wordt dan op de WOZ-waarde in mindering gebracht. De € 3.000 kan vervolgens fiscaal over een periode van 5 jaar lineair worden afgeschreven. Fiscaal wordt er dan € 600 per jaar (voor een periode van vijf jaar) in plaats van de historische kostprijs van € 340 per jaar afgeschreven.

2.2.8 Verkoop met verlies en afwaarderen van huurwoningen

Uit doelmatigheidsoverwegingen en ter beperking van de administratieve lasten is de waarde in het economische verkeer van zeer grote aantallen huurwoningen bepaald door het hanteren van twee ficties, te weten 70% dan wel 80% van de WOZ-waarde. Dit gemiddelde impliceert een zekere mate van ruwheid, hetgeen de partijen bij de totstandkoming van VSO2 onderkend hebben en waarvan zij ongewenste effecten willen tegengaan.

Verkoop met verlies.

Om ongewenste effecten te voorkomen is in de eerste drie leden van artikel 2.2.8 de afspraak opgenomen, dat bij verkoop voor 31 december 2012 van de huurwoningen de waardering op de openingsbalans moet worden aangepast.

Aangezien er in de periode tot en met 31 december 2012 ook te activeren investeringen in deze huurwoningen kunnen plaatsvinden, dient voor het bepalen van het resultaat niet alleen naar de openingsbalans gekeken te worden, maar ook naar de boekwaarde van de geactiveerde investeringen.

De afspraak is te illustreren aan de hand van de volgende voorbeelden.

Verkoopprijs is lager dan de openingsbalanswaarde, dan wel boekwaarde.

Indien bij de verkoop van een complex woningen de boekwaarde (tevens openingsbalanswaarde) per woning € 70.000 bedraagt en deze worden verkocht voor € 55.000, dan moet het verschil ad € 15.000 per woning leiden tot een openingsbalans van € 55.000. Er is geen fiscaal verlies.

openingsbalans	70.000	Aangepaste openingsbalans	55.000
Verkoop	55.000		
		Fiscaal resultaat vastgoed	0

Indien bij de verkoop van een complex woningen de boekwaarde (openingsbalanswaarde vermeerderd met € 12.000 geactiveerde investeringen) per woning € 82.000 bedraagt en deze worden in verhuurde staat verkocht voor € 65.000, dan leidt het verschil ad € 17.000 per woning tot een openingsbalanswaarde van het vastgoed van € 65.000. Er is geen fiscaal verlies, anders dan op de geactiveerde investering.

openingsbalans	70.000	Aangepaste openingsbalans	65.000
Verkoop	65.000		
		Fiscaal resultaat vastgoed	0
Geactiveerde investering	12.000		
Verkoop investering	0	Fiscaal resultaat investering	- 12.000

Afwaarderen

Het vierde en vijfde lid voorzien in de situatie, dat er een duurzame waardedaling van de huurwoningen is. Deze duurzame waardedaling dient te blijken uit de nieuwe WOZ-waarden. Indien sprake is van een duurzame waardedaling van een vastgoedobject, kan conform de bestaande fiscale jurisprudentie⁸ incidenteel worden overgegaan op deze lagere waarde en kan deze waardedaling als fiscaal resultaat worden verantwoord.

⁸ BNB 1987/187. In de benadering van de Hoge Raad wordt de gebruikswaarde van beleggingsvastgoed bepaald door zijn marktwaarde. Het college herhaalt in BNB 1987/ 187 eerst de definitie van bedrijfswaarde en werkt die daarna uit voor een onderneming tot exploitatie van onroerende goederen: 'Uitgangspunt voor de bepaling van de bedrijfswaarde der onroerende goederen in zulk een onderneming is de marktwaarde van die goederen. Immers in een dergelijke onderneming zijn slechts van belang de wijze waarop de onroerende goederen per het beoordelingstijdstip worden geëxploiteerd dan wel naar verwachting kunnen worden geëxploiteerd en de opbrengst bij een mogelijke toekomstige verkoop, al welke factoren in de marktwaarde tot uitdrukking komen. Die marktwaarde dient echter ter bepaling van de bedrijfswaarde der onroerende goederen nog verhoogd te worden met overdrachtskosten,

In VSO2 is de afspraak neergelegd, dat de waardedaling evenredig met de bepalingen voor de sociale huurwoningen en markthuurloningen genomen mag worden. Hierin zijn de overdrachtskosten – als bedoeld in de aangehaalde jurisprudentie – verdisconteerd. Indien in een later jaar de WOZ-waarde weer hoger wordt vastgesteld, moet de afwaardering weer teruggenomen worden.

Voorbeeld

Op grond van artikel 2.2.1 is de sociale huurwoning op € 70.000 op de openingsbalans opgenomen. De WOZ-waarde per waardepeildatum 1 januari 2008, was derhalve € 100.000. Per waardepeildatum 1 januari 2010 wordt de WOZ-waarde op € 90.000 vastgesteld. Ten laste van het resultaat 2009, mag dan een afwaardering tot 70% van € 90.000 = € 63.000 gedaan worden. Er komt dan € 70.000 -/– 63.000 = € 7.000 ten laste van het fiscale resultaat 2009. Indien de WOZ-waarde per waardepeildatum 1 januari 2012 weer op € 100.000 wordt vastgesteld, dient de afwaardering uit 2009 in 2011 weer ten gunste van het fiscale resultaat gebracht te worden.

Afwaardering in één keer naar de in de jaarrekening, het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gehanteerde bedrijfswaarde dan wel andere in de praktijk gehanteerde waardebegrippen is dus niet mogelijk. Opgemerkt wordt dat de basis voor deze lagere waarde nimmer het in de jaarrekeningen gehanteerde begrip bedrijfswaarde kan zijn, mede omdat dit begrip niet aansluit op de in de fiscale jurisprudentie en de interpretatie van het in de wet gedefinieerde fiscale begrip bedrijfswaarde.

2.3 *Tussenvormwoningen*

In artikel 1.2 van VSO2 wordt het begrip tussenvormwoning gedefinieerd. In paragraaf 1.2 van deze toelichting is een nadere uitleg opgenomen. De afspraken in VSO2 gelden voor de kooptussenvormwoningen. Volgens VSO1 werden deze tussenvormen veelal aan de vrijgestelde sfeer toegerekend. In dergelijke gevallen moeten op 1 januari 2008 deze tussenvormwoningen op de openingsbalans worden opgenomen.

Tussenvormwoningen die op 1 januari 2008 worden verhuurd, worden als sociale huurwoningen gewaardeerd op de openingsbalans. De bepalingen van artikel 2.2.1 zijn van overeenkomstige toepassing. Voor zover er verhuurde tussenvormwoningen op grond van VSO1 in de buffer of plint opgenomen waren, dienen deze tegen 80% van de WOZ-waarde op de openingsbalans opgenomen te worden (artikel 2.2.2).

Voor de waardering van tussenvormwoningen die op 1 januari 2008 'bestemd voor de verkoop' zijn (artikel 2.3.2), wordt aangesloten bij de regeling van voor de verkoop bestemde sociale huurwoningen (artikel 2.2.3). In afwijking daarop wordt evenwel niet aangesloten bij de prijs na korting die de koper aan de corporatie moet betalen, maar de prijs vóór aftrek van deze korting. Dat wil zeggen dat wordt aangesloten bij de toen geldende marktwaarde van de woning.

aangezien bij overneming van de gehele onderneming die kosten boven de marktwaarde tevens voldaan zouden dienen te worden. Nu overdrachtskosten bij verkrijging van onroerende goederen relatief niet onbelangrijk zijn, mogen deze kosten bij het bepalen van de bedrijfswaarde niet worden verwaarloosd.'

Als de voorgenomen verkoop in 2008 niet doorgaat en de woning in 2008 alsnog wordt verhuurd, wordt voor de waardering op de openingsbalans aangesloten bij de waarderingsregel van artikel 2.3.1.

Verkochte tussenvormwoningen die nog niet vóór 1 januari 2008 zijn teruggekocht, worden niet op de openingsbalans geactiveerd. Omdat de corporatie op 1 januari 2008 voor deze woningen een terugkooprecht heeft, moet dat terugkooprecht op de openingsbalans worden opgenomen. Het terugkooprecht bestaat in beginsel uit een recht op vergoeding van de verleende korting bij de toenmalige vervreemding, alsmede het recht op waardedeling vanaf het moment van vervreemding (*winstrecht*). De korting en het winstrecht moeten afzonderlijk op de balans worden geactiveerd.

Door het terugkooprecht op de openingsbalans op te nemen, wordt voorkomen dat de waardevermindering van de woning tot 1 januari 2008 na deze datum in de belastingheffing wordt betrokken.

De fiscale behandeling van tussenvormen volgens VSO2 wijkt wezenlijk af van die volgens VSO1. De Franchise regeling en de Duurzame Exploitatierегeling⁹ volgens VSO1 gaven onder voorwaarden recht op vrijstelling van belastingheffing.

Duurzame Exploitatierегeling bepaalde dat bij een minimale verhuurperiode van vijf aaneengesloten jaren na terugkoop van de woning door de corporatie, de verkregen opbrengsten en kosten vanwege de tussenvorm vrijgesteld van belastingheffing zouden blijven. Hoe moeten deze voorwaarden worden uitgelegd, nu op 1 januari 2008 slechts (maximaal) 2 jaren zijn verstreken? Met andere woorden: hoe en wanneer kan worden vastgesteld of aan de vijfjaarsvoorwaarde is voldaan?

In het kader van VSO2 is bepaald, dat er op 1 januari 2008 van wordt uitgegaan dat de teruggekochte woning tenminste 5 jaren verhuurd is geweest. Dat betekent dat daardoor onder de werking van VSO1 zich vanwege deze teruggekochte tussenvormwoningen geen belastbaar feit heeft voorgedaan.

De waarde in het economische verkeer van de teruggekochte tussenvormwoningen wordt vervolgens gesteld op de waarde van de woning bij terugkoop, tot maximaal 70% of 80% van de WOZ-waarde volgens de regels van artikel 2.2.1, respectievelijk artikel 2.2.2.

Voor verkochte woningen in de periode 2006–2007 die aan de Franchiseregeling (met een algehele vrijstelling) moesten worden toegerekend, is een dergelijke regeling in VSO2 niet vereist.

Omdat de Duurzame Exploitatierегeling alleen geldt voor VSO1 (2006–2007), geldt het bovenstaande niet voor woningen die zijn verkocht vóór 1 januari 2006. Tot 1 januari 2006 gold een integrale vrijstelling van belastingheffing (vennootschapsbelasting) voor woningcorporaties.

⁹ Voor een uitgebreide uitleg en de achtergronden van deze regelingen uit VSO1 wordt verwezen naar hoofdstuk 7 in onderdeel III van de toelichting op VSO1.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling (Projectontwikkeling)

Door de gekozen methodiek in VSO1 behoorden de grondposities tot de vrijgestelde sfeer. VSO2 geeft per 1 januari 2008 fiscale waarderingsregels voor deze balanspost. In deze paragraaf is tevens geregeld hoe ontwikkelrechten op de fiscale openingsbalans opgenomen moeten worden. Tenslotte was het op grond van VSO1 mogelijk om alleen de sociale woningbouw in de vrijgestelde sfeer uit te oefenen. Voor die gevallen is in VSO2 voor de waardering van de in ontwikkeling zijnde sociale huurwoningen ook een regeling opgenomen.

2.4.1 Grondposities

In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt beschreven hoe in VSO2 omgegaan wordt met projectontwikkeling, waaronder begrepen grondrealisatie en herontwikkeling. Uit die toelichting volgt, dat het resultaat op grondposities door grondexploitatie eerst bij vervreemding van de grond aan derden wordt gerealiseerd. Omdat de waardeontwikkeling van de grondpositie tot 1 januari 2006 onbelast is, en onder VSO1 de grondposities op de balans van de vrijgestelde sfeer stonden, is in VSO2 voor de openingsbalans aansluiting gezocht bij lineaire toerekeningsmethodiek uit VSO1. Om deze reden dient de grond op de openingsbalans tegen kostprijs opgenomen te worden, tenzij een taxatie aanwezig is.

Onder kostprijs van de grond wordt in VSO2 verstaan, de historische kostprijs inclusief de daar aan toe te rekenen financieringskosten, zoals deze kostprijs is af te leiden uit de jaarrekening.

Deze openingsbalanswaarde moet echter herrekend worden op het moment, dat het project gestart wordt, waarbij de waardeestijging lineair wordt toegerekend aan de periode voor 1 januari 2006 en na 1 januari 2006. Indien projecten pas op 1 januari 2011 of later starten, wordt de waardeestijging geacht geheel in de belaste periode (dus na 1 januari 2006) te hebben plaatsgevonden.

Indien uiterlijk 31 december 2010 een bestemmingsplan wijziging plaatsvindt, waardoor de waarde van de grondposities opnieuw getaxeerd kunnen worden, zal deze nieuwe waarde vaststelling als nieuwe waardering voor de openingsbalans gelden.

Met de termijn tot en met 31 december 2010 is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke duur van VSO1.

2.4.2 Ontwikkelrechten

Ontwikkelrechten werden in VSO1 op een zelfde wijze als grondposities behandeld en om deze reden ook tot de vrijgestelde sfeer gerekend. Voor de openingsbalans per 1 januari 2008 is voor de waardering hiervan aansluiting gezocht bij het jaarrekeningenrecht. Hiermee wordt voorkomen, dat er een aparte (fiscale) definitie met afwijkende voorwaarden gebruikt moet gaan worden. Bouwclaims worden ook als ontwikkelrecht behandeld.

2.4.3 Sociale woningbouw in ontwikkeling

Indien op 1 januari 2008 bij nieuwbouw- of herontwikkelingsprojecten met alleen sociale woningbouw er al gestart is met de bouw van de opstallen, moeten deze projecten gewaardeerd worden op de voortbrengingskosten van de opstalrealisatie. Indien er wordt ontwikkeld voor entiteiten buiten de fiscale eenheid dient de genormeerde winst van de opstalrealisatie (tenminste 2% van de verwachte voortbrengingskosten) gefaseerd en tijdsgelang aan het project te worden

toegerekend. In dat kader wordt het genormeerde resultaat van deze opstalrealisatie van 2% binnen de VSO aan de volgende fasen toegerekend.

Per te onderscheiden deelfase wordt gedurende de realisatie van het opstal fiscaal gefaseerd het opstalresultaat verantwoord:

a. Start bouw opstal:	10%
b. Gedurende bouwrealisatie opstal:	75%
c. Einde opstalrealisatie, oplevering en start onderhoudstermijn:	5%
d. Einde garantie onderhoudstermijn:	<u>10%</u>
	100%

De garantie onderhoudstermijn betreft de periode waarin de opleveringsgebreken hersteld moeten worden. Deze fasering gold onder VSO1 voor de voor 2006 gestarte opstalrealisatie. Hiermee wordt bereikt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over de winst op de opstallen die aan de periode voor 2008 is toe te rekenen.

2.5 Financiële activa

2.5.1 Leningen u/g (uitgeleende gelden/beleggingen)

Voor de berekening van de marktwaarde van de financiële activa wordt gebruik gemaakt van de in de financiële wereld gebruikelijke methodieken. De kasstromen vanaf 2008 dienen contant gemaakt te worden tegen de zogenaamde zero coupon rente zoals die bekend was per 31 december 2007. Hierbij wordt uitgegaan van de fictie dat de kasstromen vervallen aan het einde van ieder jaar. Zero coupon obligaties hebben geen rentecoupons of periodieke rentebetalingen gedurende de looptijd van de obligatie. In plaats daarvan ontvangt de investeerder één betaling die gelijk is aan de oorspronkelijke investering plus de opgebouwde samengestelde interest. De zero coupon rente curve toont de "internal rate of return" van een investering. In de bijlage is deze curve bijgevoegd. De zero coupon rente curve is afgeleid van de IRS curve per 31 december 2007.

Ter vereenvoudiging is er bij deze toelichting tevens een discount rente curve toegevoegd. Door het vermenigvuldigen van deze discountfactors met de kasstromen van het betreffende jaar krijgt men bij het optellen van al deze contante waardes de contante waarde (en dus de marktwaarde) van de financiële activa.

De meeste leningen uitgeleende gelden zijn op basis van bovenstaande methodiek te bepalen. Naast bovenstaande methodiek is het ook mogelijk een bankwaardering te hanteren.

2.5.2 Derivaten

Derivaten worden op de openingsbalans gewaardeerd tegen marktwaarde. Binnen de corporaties worden tal van derivaten gebruikt zoals swaps, fra's, caps, floors, collar's en swaptions. Al deze producten dienen tegen de marktwaarde gewaardeerd te worden. In principe geldt voor de waardering van swaps en fra's die op 31 december 2007 waren afgesloten dat de marktwaarde van deze swaps op dezelfde wijze kan worden berekend dan de in artikel 2.5.1 en 2.8.1 beschreven methodiek. Caps, floors, collar's en swaptions zijn in feite optie contracten. Optiewaardering is afhankelijk van vele factoren zoals expiratedatum, expiratieprijs, looptijd contract en met name volatiliteit van de onderliggende waarde. Gezien de complexiteit van deze

waardering wordt aan de corporaties die gebruik hebben gemaakt van deze producten een onderbouwing aan te leveren voor de waardering van deze producten. De corporatie heeft de verplichting indien van dit soort producten gebruik is gemaakt dit toe te lichten in de commerciële jaarrekening 2007. Bij deze commerciële jaarrekening is een door de accountant goedgekeurde verklaring afgegeven.

Daarnaast kan ook gebruik gemaakt worden van de door de banken zelf aangereikte waarderingsoverzichten per 31 december 2007 die ontvangen zijn. Deze zijn op basis van IFRS protocollen opgesteld en getoetst.

2.5.4 Liquide middelen

Liquide middelen worden in euro's tegen de nominale waarde opgenomen. Vorderingen in andere valuta moeten tegen de slotkoers van 31 december 2007 worden opgenomen in euro's. Indien de tegoeden niet vrij opneembaar zijn dient hier bij de waardering op 1 januari 2008 mee rekening te worden gehouden.

2.6 Overige activa

2.6.1 Deelnemingen ex artikel 13 Wet Vpb

In VSO1 was het volgende afgesproken.

Een toegelaten instelling kan vóór 1 januari 2006 een deelneming hebben aangekocht. Deze moet op 1 januari 2006 als activum op de openingsbalans worden opgenomen. Deelnemingen op de openingsbalans van een toegelaten instelling moeten net als andere activa op de openingsbalans worden gewaardeerd tegen de waarde in het economische verkeer op 1 januari 2006, dat wil zeggen de waarde met in achtname van alle feiten en omstandigheden op 1 januari 2006.

Op grond van de fiscale regelgeving zijn er twee methoden om de waarde in het economische verkeer van bestaande deelnemingen op de openingsbalans te bepalen.

De eerste methode is naar analogie van de zetelverplaatsing van een buitenlandse vennootschap naar Nederland. De tweede methode sluit aan bij de waardering van een deelneming op het tijdstip van ontvoering uit de fiscale eenheid vennootschapsbelasting.

In de VSO1 is bepaald, dat de tweede methode gevolgd moet worden. Voor de waardering van de bezittingen en schulden van de dochtervennootschap gelden dezelfde regels, als voor de corporatie gelden op basis van VSO2.

Deze waarde van de deelneming is dan tevens het opgeofferd bedrag voor de deelneming in de zin van artikel 13d Wet Vpb¹⁰.

Voor de corporaties, die model I (VSO1) hadden gekozen, behoorden de deelnemingen echter tot de vrijgestelde sfeer. In deze gevallen zal de deelneming op de openingsbalans van 1 januari 2008 moeten worden opgenomen. Bovenstaande waarderingmethodiek blijft echter van kracht.

Bovenstaande betreft belangen in besloten vennootschappen, naamloze vennootschappen en open commanditaire vennootschappen. Voor zover een toegelaten instelling een belang in een Vennootschap onder Firma (VoF) of besloten Commanditaire Vennootschap (CV) heeft, geldt dat de activa en passiva naar evenredigheid van het belang direct opgenomen moeten worden op de balans van de corporatie. Deze activa en passiva volgen dan de overige regels uit dit hoofdstuk.

¹⁰ Artikel 13 e.v. Wet Vpb betreft de deelnemingsvrijstelling. Deze bepalingen worden hier verder niet besproken.

2.7 Voorzieningen

De situatie kan zich voordoen dat er op de openingsbalans een voorziening moet worden opgenomen. Het kan zelfs zo zijn dat de feiten en omstandigheden op 1 januari 2008 zodanig zijn dat het opnemen van een voorziening op de openingsbalans verplicht is.

Uitzondering is de voorziening groot onderhoud. Op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 neemt de corporatie geen voorziening groot onderhoud op. Bij de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed is er vanuit gegaan dat de staat van het onderhoud verdisconteerd zit in de waarde in het economische verkeer. De corporatie heeft de mogelijkheid na 1 januari 2008 volgens de fiscale wet- en regelgeving een voorziening groot onderhoud te vormen. Hierbij is het uitgangspunt dat niet met terugwerkende kracht een voorziening gevormd kan worden voor de periode voor 1 januari 2008. Alleen de dotaties die zien op 2008 en later kunnen worden toegevoegd aan de voorziening groot onderhoud.

Voorzieningen op de commerciële balans zijn niet zondermeer ook fiscale voorzieningen. De verschillen hiertussen zijn echter niet ontstaan door de belastingplichtwijziging per 1 januari 2008 voor de toegelaten instellingen, maar gelden voor alle belastingplichtigen. Om deze reden is er geen nadere regeling in de VSO2 opgenomen.

2.8 Leningen o/g (opgenomen gelden)

Voor de berekening van de marktwaarde van de financiële passiva wordt gebruik gemaakt van de in de financiële wereld gebruikelijke methodieken. De kasstromen vanaf 2008 dienen contant gemaakt te worden tegen de zogenaamde zero coupon rente zoals die bekend was per 31 december 2007. Hierbij wordt uitgegaan van de fictie dat de kasstromen vervallen aan het einde van ieder jaar. Zero coupon obligaties hebben geen rentecoupons of periodieke rentebetalingen gedurende de looptijd van de obligatie. In plaats daarvan ontvangt de investeerder één betaling die gelijk is aan de oorspronkelijke investering plus de opgebouwde samengestelde interest. De zero coupon rente curve toont de "internal rate of return" van een investering. In de bijlage is deze curve bijgevoegd. De zero coupon rente curve is afgeleid van de IRS curve per 31 december 2007.

Ter vereenvoudiging is er bij deze toelichting tevens een discount rente curve toegevoegd. Door het vermenigvuldigen van deze discountfactors met de kasstromen van het betreffende jaar krijgt men bij het optellen van al deze contante waardes de contante waarde (en dus de marktwaarde) van de financiële passiva.

Voorgaande leidt tot een aparte (dis)agio balanspost. Deze dient vrij te vallen, dan wel ten laste van het fiscale resultaat te komen overeenkomstig goed koopmansgebruik. In de "Best Practices" zal aan dit onderwerp aandacht besteed worden.

De meeste leningen opgenomen gelden zijn op basis van bovenstaande methodiek te bepalen. Naast bovenstaande methodiek is het ook mogelijk een bankwaardering te hanteren.

In het verleden zijn er door corporaties leningen aangetrokken die lastiger te waarderen zijn. Het betreft de zogenaamde extensible producten. In deze producten is naast een lening ook een derivaat toegevoegd (meestal een geschreven swaption). Dit soort leningen zijn lastiger te waarderen, omdat er een optie product is toegevoegd. Voor de waardering van deze producten

wordt aangesloten bij de waardering zoals opgenomen in de (toelichting van) de jaarrekening, zoals bedoeld in titel 9 boek 2 Burgerlijk Wetboek plaatsvindt. Indien waardering eerst per 31 december 2008 in die jaarrekening geschiedt, kan op basis van deze waarde per 31 december 2008, een herrekening naar 1 januari 2008 plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Projectontwikkeling

Dit onderdeel geeft een toelichting op hoofdstuk 3 van de VSO2.

VSO1 kende een regeling voor projectontwikkeling, waarmee enerzijds de juiste verrekenprijs tussen de belaste en de vrijgestelde sfeer vastgesteld werd en anderzijds het resultaat op het verkochte vastgoed berekend werd. Met deze systematiek is tevens de kostprijs van het vastgoed, dat door de corporatie geëxploiteerd gaat worden, eenduidig te berekenen. Deze methode is ook vanaf 2008 (integrale belastingplicht) toepasbaar en wordt in VSO2 voortgezet.

Standaard voor de fiscale winstbepaling is, dat transacties met derden in beginsel zakelijk geacht worden te zijn. Voor projectontwikkeling met derden is dan ook niets in VSO2 geregeld. VSO2 ziet alleen op projectontwikkeling voor en door gelieerde partijen of projectontwikkeling in eigen beheer.

Verder is deze systematiek alleen relevant bij gemengde projecten, omdat in de volgende twee situaties de toerekeningsvraag niet speelt:

1. bij de ontwikkeling van een project voor duurzame eigen exploitatie is er fiscaal geen sprake van verkoop en levering en derhalve wordt er fiscaal geen resultaat gerealiseerd; dan wel
2. bij ontwikkeling van een project, waarbij alleen vastgoedobjecten worden gerealiseerd die worden verkocht, alles tot het fiscale resultaat gerekend moet worden;

Bovenstaande geldt mutatis mutandis ook voor herontwikkeling.

In paragraaf 3.1. wordt vastgesteld wat gelieerde partijen zijn en wat een gemengd project is.

Hiermee wordt in VSO2 ook invulling gegeven aan motie 47 van Tang c.s., TK 2007–2008, 31.205 en 31.206.

Paragraaf 3.2 geeft vervolgens de leidraad voor de kostprijsberekening van de verschillende gerealiseerde onroerende zaken binnen een gemengd project. Het gaat hierbij enerzijds om de kostprijs van grond en opstallen van de sociale woningbouw en anderzijds om de kostprijs van de nieuw gebouwde te verkopen onroerende zaken, de markthuurloningen en het te verhuren of te verkopen bedrijfstvastgoed.

3.1 Algemeen

In paragraaf 3.1 wordt de reikwijdte van VSO2 afgebakend voor transacties in gelieerde verhoudingen, en voor de situaties waarbij alles in één lichaam in eigen beheer plaats vindt. Zodra er met derde partijen (niet zijnde andere corporaties, maar bijvoorbeeld commerciële projectontwikkelaars of aannemers) aan projectontwikkeling wordt gedaan, gelden in beginsel de met hen overeengekomen marktprijzen. VSO2 regelt daar niets voor.

3.1.1 Gelieerde partijen

In artikel 3.1.1 wordt enerzijds het eigen beheer en anderzijds gelieerde partijen gedefinieerd. Tot eigen beheer worden die situaties gerekend waarbij de corporatie al dan niet met de tot de fiscale eenheid vennootschapsbelasting behorende vennootschappen aan projectontwikkeling ten behoeve van deze fiscale eenheid doet. Aangezien er dan slechts één belastingplichtige is, gelden alleen bij die belastingplichtige de afspraken uit paragraaf 3.2.

Zodra er echter bij een project wordt samengewerkt met gelieerde partijen en deze zijn in de meerderheid ten opzichte van onafhankelijke derden, komt voor de fiscale resultaat bepaling de vraag naar voren of de prijzen wel at arm's length zijn vastgesteld. Om deze discussie bij

voorbaat uit te sluiten wordt in dit artikel vastgesteld in welke gevallen de berekeningen uit paragraaf 3.2 als zakelijk tussen partijen zal gelden.

Van samenwerking tussen gelieerde partijen is ook sprake als bijvoorbeeld de ene corporatie opdrachtgever is en een andere corporatie de opdracht heeft aangenomen.

Aangezien VSO2 niet van toepassing kan zijn op corporaties, die deze overeenkomst niet hebben getekend, gelden deze corporaties niet als een gelieerde partij. Hiermee staat echter niet vast, dat deze partij als een onafhankelijke derde kwalificeert. De overeengekomen prijs is dan niet per definitie zakelijk. In die gevallen zal de inspecteur de projectontwikkelingsactiviteiten apart kunnen toetsen, in situaties van vooroverleg, bij aanslagregeling en door controle.

3.1.2 Definitie gemengde projecten

Alvorens te kunnen bepalen of de – in paragraaf 3.2 te bespreken – systematiek toegepast kan worden, dient duidelijk te zijn wat als één gemengd project beschouwd kan worden.

Er is (in ieder geval) sprake van een gemengd project indien:

- er in één bouwstroom gebouwd wordt (zoals bij de bouw van een complex);
- één en ander een samenhangend geheel vormt.

Één of meerdere deelprojecten in een masterplan kunnen als één project beschouwd worden ongeacht of er sprake is van meerdere opeenvolgende bouwstromen of tussenliggende deelgebieden waar niets mee gebeurt. Hierbij geldt wel, dat het project in publiek- dan wel privaatrechtelijke zin en geografisch één geheel vormt en organisatorisch bij de corporatie ook zo aangestuurd wordt.

Naast de afbakening van wat tot het project behoort geldt, dat er binnen zo'n project zowel sociale woningbouw als overige nieuwbouw moet plaatsvinden om te kunnen spreken van een gemengd project. Om een juiste toerekening van de grondprijs aan de sociale woningbouw te verkrijgen, dient maximaal 80% van het project ten behoeve van de sociale woningbouw te worden gerealiseerd.

Voor het bepalen van deze 80% dient in eerste instantie aansluiting gezocht te worden bij het aantal te realiseren woningen. Indien dit niet mogelijk is, doordat er bijvoorbeeld meerdere winkelruimten of ander bedrijfsmatig vastgoed wordt gebouwd, kan voor dit percentage aansluiting gezocht worden bij de verhoudingen van de bruto vloeroppervlakte.

3.2 Systematiek bij gemengde projecten

Projectontwikkelingsactiviteiten kunnen zijn:

- het realiseren of laten realiseren van planontwikkeling, sloop, grondbewerking, bouwbegeleiding en bouwen van opstallen of
- het vervreemden van vastgoed of van rechten waaraan dit vastgoed is onderworpen, tijdens dan wel nadat realisatie plaatsvindt dan wel heeft plaatsgevonden. Onder vervreemden wordt tevens verstaan het bouwtechnisch opleveren van vastgoed of van rechten waaraan dit vastgoed is onderworpen, welke bestemd is voor de verhuur door de corporatie zelf.

Met rechten, waaraan dit vastgoed is onderworpen worden zowel zakelijke rechten als obligatoire rechten verstaan.

Omdat sociale woningbouw in VSO1 een vrijgestelde activiteit was, was een expliciet onderscheid gemaakt tussen projectontwikkeling in het kader van sociale woningbouw en niet-sociale

woningbouw. Onder sociale woningbouw wordt verstaan projectontwikkeling en herontwikkeling van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Dit onderscheid blijft van belang in VSO2.

3.2.1 *Splitsing opstalrealisatie en grondexploitatie*

In VSO2 is – evenals in VSO1 – een splitsing aangebracht tussen opstalrealisatie en grondexploitatie. Door deze splitsing is het mogelijk om op éénduidige wijze onderscheid te maken in de kostprijs van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed enerzijds en anderzijds de kostprijs van de nieuwgebouwde te verkopen onroerende zaken, de nieuwgebouwde markthuurloningen en het nieuwgebouwde te verhuren bedrijfstvastgoed. Bij de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de bestemming van de grond, door voor sociale woningbouw gebruik te maken van het gemeentelijk grondbeleid. Belastingheffing vindt alleen plaats over de winst op de verkochte en (op)geleverde onroerende zaken, waarbij de winst bepaald wordt op basis van dit hoofdstuk.

Schematisch is dit als volgt samen te vatten:

Verkoopprijs koopwoningen¹¹ (v.o.n.)

–/– Bouwkosten en bijkomende kosten

–/– Toegerekende AK-dekking

–/– Toegerekende financieringskosten

–/– Toegerekende *fiscale winst opstalrealisatie* (zie 3.2.2.)

(Residuele) waarde grond koopwoningen (zie 3.2.4)

3.2.2 *Opstalrealisatie*

Indien de opstalrealisatie voor een gelieerde partij buiten fiscale eenheid wordt uitgevoerd (geen projectontwikkeling) dient er een winstopslag van 2% over de voortbrengingskosten in rekening gebracht te worden. Dit genormeerde resultaat van de opstalrealisatie dient om de waarde van de grond residueel te kunnen berekenen. Voor zover de onroerende zaken niet worden verkocht of binnen de fiscale eenheid worden geleverd, wordt deze winstopslag niet gerealiseerd.

In de VSO2 wordt –net als in VSO1– de opstalrealisatie van de te verkopen onroerende zaken geacht gefaseerd te worden gerealiseerd. In dat kader wordt het genormeerde resultaat van deze opstalrealisatie van 2% binnen VSO2 aan de volgende fasen toegerekend. Per te onderscheiden fase wordt gedurende de realisatie van het opstal fiscaal het opstalresultaat verantwoord:

a. Start bouw opstal:	10%	
b. Gedurende bouwrealisatie opstal:	75%	
c. Einde opstalrealisatie, oplevering en start onderhoudstermijn:	5%	
d. Einde garantie onderhoudstermijn:	<u>10%</u>	
		100%

¹¹ Hieronder tevens begrepen: de nieuwgebouwde te verkopen onroerende zaken, de nieuwgebouwde markthuurloningen en het nieuwgebouwde te verhuren bedrijfstvastgoed.

3.2.3 Grondexploitatie

In de artikelen 3.2.3 tot en met 3.2.6 wordt schematisch het volgende vastgesteld:

Residuele waarde grond koopwoningen¹²

-/- toegerekende kostprijs grond koopwoningen (3.2.4)

Fiscaal resultaat grondexploitatie koopwoningen (3.2.3)

Totale kostprijs grond gemengd project (3.2.5)

-/- Genormeerde grondkosten sociale woningbouw (3.2.6)

Toegerekende kostprijs grond koopwoningen (3.2.4)

Indien sociale woningbouw ten behoeve van de eigen exploitatie binnen de fiscale eenheid Vpb wordt ontwikkeld, zal hier in beginsel geen winst op gerealiseerd worden. Feitelijk worden de voortbrengingskosten van de grondexploitatie van de bouw- en woonrijpe grond, onder aftrek van de kosten die kunnen worden toegerekend aan sociale woningbouw, in de belastingheffing betrokken op moment van vervreemden van de grond aan derden. Het betreft hier de grond onder de nieuwgebouwde te verkopen onroerende zaken, de nieuwgebouwde markthuurloningen en het nieuwgebouwde te verhuren bedrijfsmatig vastgoed. Voor de twee laatstgenoemde categorieën geldt dat er alleen sprake is van winstrealisatie bij levering buiten fiscale eenheid vennootschapsbelasting.

Genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw

Het aan sociale woningbouw toe te rekenen deel van de kosten van de grondexploitatie wordt gesteld op de genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw volgend uit het gemeentelijk grondkostenbeleid, óf – indien op dit terrein het gemeentelijke grondkostenbeleid ontbreekt – op een grondquote van 15% (artikel 3.2.6).

Om binnen de grondkostenexploitatie door gelieerde partijen tot een goede toerekening te komen, is het nodig de grondprijs voor sociale woningen te normeren. In eerste instantie zal primair de prijs genomen moeten worden die op zakelijke basis (at arm's length) met de gemeente is overeengekomen, dan wel bij het ontbreken daarvan voor sociale woningbouw in de betreffende gemeente geldend is (gemeentelijk grondbeleid). In het kader van gemeentelijk grondbeleid wordt in beginsel uitgegaan van een genormeerde prijs per vierkante meter per te onderscheiden soort sociaal- en maatschappelijk vastgoed. Voor gemeente waar niet dergelijke normbedragen of indicatieve grondprijzen bekend zijn, geldt een grondquote van 15%. Dit percentage is bepaald aan de hand van het in het verleden gebruikte normkostensysteem, waarbij de grondquote als genormeerde grondkosten een percentage is van de totale te verwachten voortbrengingskosten. Voor niet grondgebonden woningen¹³ wordt door gemeenten per woonlaag een afslag gehanteerd. Bij het ontbreken van gemeentelijk grondbeleid kan dit naar analogie worden toegepast.

Grondkosten voor kooptussenvormwoningen

In artikel 3.2.5, derde lid is voor de grond, welke toegerekend moet worden aan kooptussenvormwoningen het volgende bepaald: Allereerst dient er te worden aangesloten bij

¹² Hieronder tevens begrepen: de nieuwgebouwde te verkopen onroerende zaken, de nieuwgebouwde markthuurloningen en het nieuwgebouwde te verhuren bedrijfsvastgoed.

¹³ Gestapelde bouw: voor de eerste verdieping 95% van het grondbeleid, voor de tweede verdieping 90% etc. tot 60%.

concrete transacties met gemeente. Bij afwezigheid daarvan, dient aangesloten te worden bij het gemeentelijk grondbeleid. Bij afwezigheid daarvan dient de concrete aanwending van de kooptussenvormwoningen als uitgangspunt genomen te worden. Dezelfde uitgangspunten dienen gebruikt te worden om te bepalen of er sprake is van een gemengd project in de zin van artikel 3.1.3.

Verkoop van een nieuwbouw kooptussenvormwoning

In hoofdstuk 4 VSO2 wordt beschreven hoe het resultaat bij verkoop van een kooptussenvormwoning dient te worden bepaald. Samengevat komt de in VSO2 getroffen regeling er op neer, dat bij verkoop de korting niet tot de opbrengst behoort, maar evenmin tot een verlies kan leiden.

Deze systematiek geldt ook voor de verkoop van een nieuwbouw kooptussenvormwoning. Voorbeelden hiervan zijn in de toelichting op hoofdstuk 4 opgenomen.

Cijfervoorbeeld grondexploitatie nieuwbouw

Voorbeeld Grondexploitatie berekening, bedragen zijn in de berekening voor de eenvoud van voorbeeld afgerond				Toelichting berekening	Formule
<u>Fiscaal ber. kostprijs GREX niet sociale woningbouw</u>					
Kosten acquisitie grondpositie					
- 10 hectare	100.000 m2	á € 25	2.500.000		100.000 * 25 =
- bijkomende kosten (overdrachtsbelasting en notaris etc)	7%		175.000	over bruto aankoopbedrag	7% * € 2.500.000 =
			2.675.000		
Toegerekende financieringskosten	stel 5%	stel 5 jaar	740.000	over bruto aankoopbedrag, plus bijkomende kosten	[€ 2.675.000 * (1,05) ⁵] - € 2.675.000 =
Toegerekenden bijkomende kosten	stel circa 2%	stel 5 jaar	280.000	over bruto aankoopbedrag, plus bijkomende kosten	[€ 2.675.000 * (1,02) ⁵] - € 2.675.000 =
Totaal grondkosten, voor fase bouwgereedmaken			3.695.000		
Kosten bouwgereed maken					
Kosten bouwrijpmaken grond	100.000 m2	á 200	20.000.000		100.000 * 200 =
AK-dekking	stel 3%	stel 2 jaar	225.000	over grondkosten, voor fase bouwgereed maken	[€ 3.695.000 * (1,03) ²] - € 3.695.000 =
			609.000	over gemiddelde kosten bouwgereed maken	((€ 20.000.000 * (1,03) ²) - € 20.000.000) / 2 =
Financieringskosten	stel 5%	stel 2 jaar	380.000	over grondkosten, voor fase bouwgereed maken	[€ 3.695.000 * (1,05) ²] - € 3.695.000 =
			1.025.000	over gemiddelde kosten bouwgereed maken	((€ 20.000.000 * (1,05) ²) - € 20.000.000) / 2 =
Totaal voortbrengingskosten GREX			25.934.000	totaal boekwaarde grondkosten na GREX	
Toerekening aan sociale woningbouw:					
Aantal te ontwikkelen huurwoningen	150				
Genormeerde grondkosten per huurwoning	12.500			stel gemeentelijke grondkostenquote € 12.500 p.w.	
		1.875.000	1.875.000-	deel grondkosten toe te rekenen aan huurwoningen	
Toegerek. grondkosten aan niet sociale woningbouw				24.059.000	Fiscale kostprijs GREX van koopwoningen
<u>Fiscaal ber. residuele opbrengstwaarde grondkosten niet sociale woningbouw:</u>					
Bruto verkoopopbrengst koopwoningen					
Aantal te ontwikkelen koopwoningen		350		fictief gesteld op 350 stuks	
Geschatte verkoopopbrengst		250.000		fictief gesteld op € 250.000	
			87.500.000	Totaal verkoopopbrengsten	
Bouwkosten opstalrealisatie, koopwoningen					
Aantal te ontwikkelen koopwoningen		350			
Geschatte bouwkosten opstal en bijkomende kosten		150.000		fictief gesteld op € 150.000	
			52.500.000	af. bouwkosten	
Genormeerd resultaat opstalrealisatie, koopwoningen:					
2% van voortbrengingskosten koopwoningen		2%	1.050.000	af. genormeerd opstalrealisatieresultaat @ 2%	
Opbrengst GREX, koopwoningen				33.950.000	Fiscale opbrengst GREX van koopwoningen
Grondexploitatie resultaat GREX, koopwoningen				9.891.000	Fiscaal resultaat GREX van koopwoningen

Recapitulatie bovenstaande grondexploitatie:

	TOTAAL		PER KOOPWONING	
Opbouw kostprijs koopwoningen				
Grondkosten	24.059.000		68.000	
Bouwkosten	52.500.000		150.000	
	76.559.000-		218.000-	
Verkoopopbrengsten	87.500.000		250.000	
Fiscaal resultaat		10.941.000		32.000
Opbouw verantwoord in fiscaal resultaat:				
GREX	9.891.000		29.000	
Genormeerd resultaat opstalrealisatie	1.050.000		3.000	
Fiscaal resultaat		10.941.000		32.000
Verschil		-		-

Recapitulatie per sociale huurwoning:

	TOTAAL		PER HUURWONING	
Opbouw kostprijs sociale huurwoningen				
Grondkosten	1.875.000		12.500	
Bouwkosten en bijkomende kosten, stel € 125.000 per woning	18.750.000		125.000	
Fiscale boekwaarde huurwoningen		20.625.000		137.500
Fiscaal resultaat, ontwikkeling huurwoningen		0		0

3.2.6 Nieuwbouw versus herontwikkeling van vastgoed

Om het fiscale resultaat van een gemengd herontwikkelingsproject te berekenen wordt in VSO2 – gelijk aan VSO1 – aangesloten bij de in de vorige paragrafen beschreven projectontwikkelings-systematiek.

Op basis van vaststaande fiscale jurisprudentie dient voor de berekening van de kostprijs van de grond te worden uitgegaan van de fiscale boekwaarde van het te slopen bezit, vermeerderd met de sloopkosten en de kosten van het bouwrijp maken. Na aftrek van de genormeerde kosten voor de sociale woningbouw resteert dan de kostprijs van de grond, welke toegerekend moet worden aan de nieuwgebouwde te verkopen onroerende zaken, de nieuwgebouwde markthurowoningen en het nieuwgebouwde te verhuren bedrijfstvastgoed. Bij gedeeltelijke sloop van bestaand vastgoed, al dan niet gevolgd door het bouwrijp maken van de grond, wordt mutatis mutandis dezelfde systematiek gevolgd.

Schematisch:

Fiscale boekwaarde van de te slopen bezittingen

+ / + Sloopkosten bestaand bezit

+ / + Kosten bouwrijpmaken

+ / + Toegerekende AK-dekking/financieringskosten

- / - Genormeerde grondkosten sociale woningbouw

Kostprijs grond koopwoningen¹⁴

¹⁴ Hieronder mede begrepen: de nieuwgebouwde te verkopen onroerende zaken, de nieuwgebouwde markthurowoningen en het nieuwgebouwde te verhuren bedrijfstvastgoed

Deze grondprijs kan verhoogd worden met bijvoorbeeld de verstrekte verhuiskostenvergoeding, uitplaatsingskosten en vergelijkbare direct toerekenbare kosten.

3.3 Krimp

In artikel 3.1.4 is gedefinieerd wat krimp is. In geval van krimp zal de woningbouwbestemming van de grond veranderen in plantsoen, park, trapveldje etc. Deze grond zal niet meer bebouwd worden.

In artikel 3.3.1 is de afspraak vastgelegd, dat ingeval van krimp de desbetreffende grond afgewaardeerd mag worden naar de lagere fiscale bedrijfswaarde¹⁵, aangezien er sprake is van een duurzame waardevermindering.

Om vast te stellen dat er sprake is van een duurzame waardevermindering dient de bestemming van de grond definitief gewijzigd te zijn in “onbebouwde bestemming”. Dit kan blijken uit een bestemmingsplanwijziging van de gemeente of provincie. De corporatie kan dit echter ook aantonen met een beleidsbesluit van de corporatie, dat door de gemeente geaccordeerd is.

¹⁵ Voor de uitleg van het begrip fiscale bedrijfswaarde wordt verwezen naar de toelichting op artikel 2.2.8.

Hoofdstuk 4 Tussenvormen

Hoofdstuk 4 van VSO2 geeft aan hoe bij kooptussenvormwoningen het fiscale resultaat bij verkoop, terugkoop of realisatie van het winstrecht moet worden berekend. Tevens is in dit hoofdstuk afgesproken voor welke fiscale waarde de teruggekochte kooptussenvormwoning in de administratie moet worden opgenomen. Daarbij wordt onder meer vastgesteld hoe en wanneer de korting die wordt verleend bij kooptussenvormen, fiscaal in aanmerking moet worden genomen. Dit wordt hieronder verder in paragraaf 4.1 toegelicht.

In paragraaf 1.2 van VSO2 zijn tussenvormen gedefinieerd. In de toelichting op die paragraaf is een beschrijving over tussenvormen gegeven.

In paragraaf 4.2. worden enkele voorbeelden opgenomen over de fiscale behandeling van kooptussenvormen. In paragraaf 4.3 worden enkele specifieke onderwerpen toegelicht.

De twee specifieke regelingen voor woningcorporaties met tussenvormwoningen in VSO1 (franchiseregeling en duurzame exploitatieregeling), zijn vanaf 1 januari 2008 niet meer van toepassing. In paragraaf 2.3 van VSO2 is aangegeven welke tussenvormwoningen, terugkooprechten en -plichten op de openingsbalans moeten worden opgenomen en op welke wijze dat behoort te gebeuren. Daarbij wordt onder meer de overgang van VSO1 naar VSO 2 geregeld.

4.1 Fiscale winstneming bij kooptussenvormen

Een tussenvormwoning is een woning die beleidsmatig door een toegelaten instelling als zodanig is aangewezen. Vanaf dat moment kwalificeert de woning als tussenvormwoning.

Als voor de bepaling van een woning wisselende huurprijzen in rekening worden gebracht (afhankelijk van de doelgroep) wordt voor het vaststellen van de kwalificatie van de woning de gemiddelde huurprijs van de afgelopen vijf jaren als aanknopingspunt genomen. Bij een aldus bepaalde huurprijs onder de huurtoeslaggrens, is sprake van een tussenvormwoning voor VSO2.

In hoofdstuk 1 'Begrippen' is bij het begrip tussenvorm (paragraaf 1.2) aangegeven welke categorieën tussenvormen te onderscheiden zijn. Ook worden enkele daarmee verband houdende begrippen verklaard.

In de praktijk bestaan diverse varianten van tussenvormwoningen. In VSO2 zijn alleen bepalingen opgenomen voor de kooptussenvormwoningen. Via de voorbeelden en de "best practices" zal worden aangegeven hoe deze regeling naar doel en strekking uitwerkt voor andere dan kooptussenvormen.

De fiscale behandeling van tussenvormwoningen die niet als kooptussenvormwoning kwalificeren, kunnen bovendien worden voorgelegd aan de adviescommissie. Hierbij zal de adviescommissie zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten van de bepalingen in VSO2 over de kooptussenvormen. De volgende tussenvormen kwalificeren op voorhand niet voor de zelfde behandeling als kooptussenvormwoning:

- huurtussenvormen,
- erfpachttussenvormen,
- mengtussenvormen.

In VSO2 is een regeling opgenomen voor kooptussenvormen. De fiscale behandeling van andere tussenvormen wordt zoveel mogelijk daarop afgestemd. Hierna volgt een korte toelichting per categorie.

Daarbij wordt opgemerkt dat de fiscale behandeling van andere dan kooptussenvormen zoveel mogelijk wordt afgestemd op de fiscale behandeling van kooptussenvormen. Dat betekent bijvoorbeeld dat als sprake is van een intensieve verbondenheid – voor nu en later – van een individuele woning met de corporatie, in beginsel ook sprake kan zijn van een bedrijfsmiddel (zie hierna). Dat zou er toe leiden toe dat een behaalde boekwinst bij verkoop kan worden toegevoegd aan een herinvesteringsreserve. Daardoor wordt belastingheffing uitgesteld.

Maar de feiten en omstandigheden van een geval zijn uiteindelijk bepalend voor de fiscale behandeling.

Als een kooptussenvormwoning wordt doorverkocht aan en ander dan de corporatie omdat de corporatie de woning niet wil afnemen, is sprake van een kooptussenvormwoning met een terugkooprecht. Voor het winstrecht dat de corporatie in dat verband realiseert, moet de winst fiscaal in aanmerking worden genomen. Daarvoor kan geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

Bij doorverkoop van de woning aan een ander dan de corporatie verkrijgt de corporatie een nieuw terugkooprecht. Een eventueel verlies wordt verwerkt zoals in hoofdstuk 4 van VSO2 is aangegeven.

Huurtussenvormen

De huurtussenvormen volgen de hoofdregel van VSO2. Een afzonderlijke regeling hoeft daarvoor niet te worden opgesteld.

Kooptussenvormen

Kooptussenvormen staan centraal in VSO2. De regeling biedt aanknopingspunten voor de fiscale behandeling van andere tussenvormen.

Kooptussenvormen moeten worden onderscheiden in twee subcategorieën:

- kooptussenvormen waarbij de corporatie een afnameplicht heeft
- kooptussenvormen waarbij de corporatie een afnamerecht heeft

Voor de eerste categorie heeft de staatssecretaris van Financiën verklaard (kamerbehandeling Belastingplan 2008) dat tussenvormen met een afnameplicht als een bedrijfsmiddel kunnen worden aangemerkt. Onder dergelijke omstandigheden wordt de verbondenheid van de kooptussenvormwoning met de corporatie zo sterk geacht, dat deze woning als vast kapitaal wordt behandeld. De kooptussenvormwoning zal na verkoop door de corporatie in ieder geval weer in het vermogen van de corporatie terugkeren.

Kooptussenvormwoningen waarvoor geen terugkoopplicht maar een terugkooprecht voor de corporatie geldt, worden na terugkoop onder omstandigheden aangemerkt als voorraad. In een dergelijk geval kan voor een behaalde boekwinst geen herinvesteringsreserve worden gevormd.

In de fiscale behandeling wordt de verleende korting fiscaal genegeerd. De verleende korting is bij verkoop niet definitief 'verloren'. Bij terugkoop wordt deze alsnog vergoed, onder meer afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Consequentie van deze benadering is dat een negatief saldo fiscaal geen verlies is: bij een negatief saldo van [prijs na korting] minus [fiscale boekwaarde van de verkochte woning] is sprake van een ongerealiseerd verlies dat niet ten laste van het resultaat mag worden gebracht. Dit saldo moet als ongerealiseerd verlies op de balans worden geactiveerd (onderdeel van het terugkooprecht). Bij terugkoop van de woning

wordt deze opboeking tegengeboekt. Pas *indien en voor zover* de fiscale boekwaarde de marktwaarde van de woning bij verkoop overstijgt, is sprake van een gerealiseerd verlies dat tot een fiscale last leidt.

Mengtussenvormen

Mengvormen zijn een combinatie van de huur- en kooptussenvormen. Voor de fiscale behandeling is geen afzonderlijke regeling vereist.

Financieringsvormen

Voor de financieringsvormen gold onder de werking van VSO1 dat deze in beginsel zijn aan te merken als belaste activiteit. Voor VSO2 is dat vanzelfsprekend niet anders. Voor deze categorie wordt geen specifieke regeling getroffen.

4.2 Voorbeelden fiscale behandeling kooptussenvormen

In onderstaande voorbeelden is uitgegaan van de verkoop van een bestaande kooptussenvormwoning. De uitwerking is mutatis mutandis identiek als sprake is van de verkoop van een nieuwbouw-koopvormwoning.

A1. Verkoop door woningcorporatie aan koper/bewoner

Waarde woning (WEV)	100
Verleende korting	25% van de WEV
Afspraak waardedeling	50/50
Boekwaarde woning	70

De uitwerking in journaalposten weergegeven, luidt als volgt:

Bank	75	
Winstrecht	0	
a/ woning		70
a/ winst c.q. HIR		5

B1. Terugkoop woning

Waarde woning (WEV) 140

Woning	115	
a/ Bank		95
a/ Winst c.q. HIR		20
(realisatie winstrecht)		

Door activering van 115 wordt bereikt dat:

- de verleende korting bij verkoop door de corporatie buiten beschouwing wordt gelaten;
- waarde van het winstrecht bij verkoop op nihil wordt gesteld en bij terugkoop wordt gerealiseerd. De investering voor de corporatie bedraagt 95 (75 + het betaalde deel aan verkoper) en de gerealiseerde winst op het recht daarnaast bedraagt 20.
- de verzilvering van het winstrecht bij terugkoop direct verband houdt met de vastgoedtransactie en dus aan het vastgoed toerekenbaar is en – binnen de voorwaarden –

gedoteerd kan worden aan de herinvesteringsreserve. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

A2. Verkoop door woningcorporatie aan koper/bewoner

Waarde woning (WEV)	100
Verleende korting	25% van de WEV
Afspraak waardedeling	50/50
Boekwaarde woning	80

De uitwerking in journaalposten weergegeven, luidt als volgt:

Bank	75
Winstrecht	0
Ongerealiseerd verlies	5
a/ Woning	80

Het ongerealiseerd verlies blijft geactiveerd op de fiscale balans onder de materiële vaste activa tot moment van terugkoop.

B2. Terugkoop woning

Waarde woning (WEV) 140

Woning	120
a/ bank	95
a/ ongerealiseerd verlies	5
a/ winst c.q. HIR (realisatie winstrecht)	20

Door activering van 120 wordt bereikt dat:

- geen verlies ontstaat dat feitelijk niet is geleden (de corporatie heeft de korting niet definitief prijsgegeven);
- waarde van het winstrecht bij verkoop op nihil wordt gesteld en bij terugkoop wordt gerealiseerd. De investering voor de corporatie bedraagt 95 (75 + het betaalde deel aan verkoper) en de gerealiseerde winst op het recht daarnaast bedraagt 20.
- de verzilvering van het winstrecht bij terugkoop direct verband houdt met de vastgoedtransactie en dus aan het vastgoed toerekenbaar is en – binnen de voorwaarden – gedoteerd kan worden aan de herinvesteringsreserve. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

A3. Verkoop door woningcorporatie aan koper/bewoner

Waarde woning (WEV)	100
Verleende korting	25% van de WEV
Afspraak waardedeling	50/50
Boekwaarde woning	120

De uitwerking in journaalposten weergegeven, luidt als volgt:

Bank	75	
Winstrecht	0	
Ongerealiseerd verlies	25	
Gerealiseerd verlies	20	
a/ Woning		120

Het *ongerealiseerde* verlies blijft geactiveerd op de fiscale balans onder de materiële vaste activa tot moment van terugkoop. Het *gerealiseerde* verlies komt ten laste van het fiscale resultaat.

B3. Terugkoop woning

Waarde woning (WEV) 140

Woning	140	
a/ Bank		95
a/ Ongerealiseerd verlies		25
a/ winst c.q. HIR (realisatie winstrecht)		20

4.3 Specifieke gevallen

4.3.1 Bijkopen van het recht op waardedeling door de koper/bewoner.

Een kooptussenvorm kent als kenmerk dat de corporatie en de bewoner een recht op waardedeling hebben. De onderlinge verhouding wordt geregeld bij het afsluiten van het contract. Na verloop van tijd kan – als de regeling dat toelaat – deze verhouding worden gewijzigd. De bewoner kan door bijbetaling dan een groter aandeel in de waardeontwikkeling verkrijgen. Hierna volgt een voorbeeld van ‘bijkopen’.

A1. Verkoop door woningcorporatie aan koper/bewoner

Waarde woning (WEV)	100
Verleende korting	25% van de WEV
Afspraak waardedeling	50/50
Boekwaarde woning	70

De uitwerking in journaalposten weergegeven, luidt als volgt:

Bank	75	
Winstrecht	0	
a/ Woning		70
a/ Winst c.q. HIR		5

De koper wenst zijn belang bij de waarde-ontwikkeling uit te breiden tot 80%; daarbij hoort een kortingspercentage van 10%.

B1. Fictieve terugkoop woning per moment bijkopen belang

Waarde woning (WEV) 130

Woning	105
a/ Bank	90
a/ Winst c.q. HIR (realisatie winstrecht)	15

C1. Fictieve verkoop woning aan koper/bewoner

Bank	117
a/ Woning	105
a/ Winst c.q. HIR	12

Per saldo is bereikt dat:

- er een winst is gerealiseerd van 27, deels bestaande uit de gerealiseerde winst op het recht van 15 en de gerealiseerde vermindering van de korting 25 naar 13, zijnde per saldo 12.

4.3.2 Herinvesteringsreserve

Indien bij de vervreemding van vastgoed een boekwinst wordt behaald, moet deze in beginsel als belaste winst in de aangifte worden verwerkt. Afhankelijk van de balanskwalificatie van het vastgoed (bedrijfsmiddel, voorraad, onderhanden werk), kan deze boekwinst binnen zekere voorwaarden aan een herinvesteringsreserve worden toegevoegd (art. 3.54 Wet IB 2001). In het licht van de continuïteit van de onderneming wordt deze boekwinst niet direct belastbaar. Belangrijke voorwaarde voor toepassing van de herinvesteringsreserve is dat het verkochte vastgoed ten tijde van de verkoop en vervreemding als bedrijfsmiddel is gekwalificeerd. Als vervolgens de boekwinst binnen drie jaren na het jaar van vervreemding wordt afgeboekt op een vervangende aankoop met dezelfde economische functie als het verkochte vastgoed in het vermogen van de onderneming, is de vorming van een herinvesteringsreserve in de regel toegestaan.

Kooptussenvormen waarvoor de corporatie een afnameplicht heeft, kwalificeren na terugkoop als bedrijfsmiddel (toezegging staatssecretaris van Financiën tijdens de kamerbehandeling van Belastingplan 2008). Bij verkoop en vervreemding van de woning kan vervolgens weer een herinvesteringsreserve worden gevormd. Onder de werking van VSO1 (2006 – 2007) geldt deze toezegging evenwel niet. Dat betekent dat de boekwinst vanwege de verkoop van tussenvormen in de periode 2006–2007 direct fiscaal belastbaar is.

Bij verkoop van een kooptussenvormwoning waarvoor de corporatie bij verkoop een terugkooprecht verkrijgt, is niet altijd sprake van een bedrijfsmiddel. Als geen sprake is van een bedrijfsmiddel wordt de boekwinst in het jaar van verkoop in de belastingheffing betrokken. De vorming van een herinvesteringsreserve is dan niet mogelijk. Dat geldt ook als bij terugkoop of doorverkoop de corporatie een winstrecht realiseert.

Bij kooptussenvormen wordt bij verkoop van een woning een winstrecht onderkend, maar de waarde daarvan is op dat moment niet vast te stellen. Bij terugkoop van die woning daarentegen kan die waarde wel worden vastgesteld. In het kader van VSO2 is vastgesteld dat bij terugkoop de waarde van het winstrecht (in beginsel belastbare winst) onder omstandigheden aan de

herinvesteringsreserve kan worden toegevoegd. Daardoor wordt de belastingheffing over de omvang van het vastgestelde winstrecht uitgesteld.

Als voorwaarde geldt daarvoor dat een boekwinst bij de eerdere verkoop en vervreemding van de woning ook aan een herinvesteringsreserve is toegevoegd dan wel (binnen de gestelde voorwaarden) zou mogen worden toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Omzetbelasting

5.1 Fiscale eenheid

De negatieve omzetbelastingconsequenties die kunnen voortvloeien uit de gelaagde structurering, die veelal het gevolg is van de modelkeuze onder VSO1, kunnen worden vermeden indien een fiscale eenheid omzetbelasting bestaat tussen de toegelaten instelling en haar dochtervennootschappen. Er is sprake van een fiscale eenheid omzetbelasting indien de toegelaten instelling en de dochtervennootschap in financieel, organisatorisch en economisch opzicht duurzaam met elkaar verweven zijn.

Op grond van de definitie van dochtervennootschap zal de toegelaten instelling in ieder geval in financieel en organisatorisch opzicht met de toegelaten instelling verweven zijn, zolang er geen sprake is van samenwerkingsverbanden. Een dochtervennootschap waarvan de aandelen worden gehouden door verschillende toegelaten instellingen valt hier dus niet onder.

Specifiek voor VSO2 zijn in artikel 5.1 met betrekking tot de economische verwevenheid in lid 2 en 3 cumulatieve voorwaarden opgenomen. Als voldaan is aan deze voorwaarden bestaat er in ieder geval een economische verwevenheid tussen de toegelaten instelling en de dochtervennootschappen. Als de corporatie en de dochter-vennootschap(pen) op die grond economisch verweven zijn en voldoen aan de overige voorwaarden worden ze op hun verzoeken aangemerkt als fiscale eenheid. Om aldus als fiscale eenheid te worden aangemerkt zijn de corporatie en de dochtervennootschap(pen) gehouden vóór 1 mei 2009 een verzoek om een beschikking fiscale eenheid in te dienen bij de competente inspecteur. De fiscale eenheid die wordt gevormd met inachtneming van de invulling van de economische verwevenheid zoals die in de vaststellingsovereenkomst is uitgewerkt kan op verzoek terugwerkende kracht hebben tot 1 januari 2008, mits partijen hebben gehandeld als ware sprake van een fiscale eenheid. Als met inachtneming van de economische verwevenheid zoals die in de vaststellingsovereenkomst is uitgewerkt, pas na 1 januari 2009 aan de voorwaarden voor een fiscale eenheid wordt voldaan, moet de corporatie en de betreffende dochtervennootschappen die met een beroep op dit artikel een fiscale eenheid willen vormen een verzoek om een beschikking fiscale eenheid indienen binnen drie maanden nadat voldaan wordt aan die voorwaarden. In dit verzoek wordt verwezen naar deze overeenkomst. Als partijen vanaf het moment dat aan de voorwaarden werd voldaan hebben gehandeld als ware sprake van een fiscale eenheid kan de fiscale eenheid op verzoek terugwerkende kracht hebben tot drie maanden voor het tijdstip van de indiening van het verzoek. Hiermee staat tevens de toepassing van art. 43 van de Invorderingswet 1990 vast. Er hoeft geen verzoek voor een fiscale eenheid beschikking te worden gedaan als voor dezelfde groep al een beschikking fiscale eenheid is afgegeven in het kader van art. 1.1 van het Addendum van 14 maart 2007 bij de vaststellingsovereenkomst van 15 januari 2007 "Belastingplicht Woningcorporaties" (VSO1). Dit geldt echter enkel als deze groep – met inachtneming van de voorwaarden die staan vermeld in het addendum – tot 1 januari 2008 voldeed aan de voorwaarden om als fiscale eenheid te worden aangemerkt. Als de economische verwevenheid enkel vaststaat op basis van artikel 5.1 van VSO2 en men geen voortzetting wenst van de onder VSO1 gevormde fiscale eenheid moet dit vóór 1 mei 2009 worden gemeld.

In lid 2 wordt aangegeven tussen welke lichamen dit artikel de duurzame economische verwevenheid regelt. Dit sluit niet uit, dat ook (dochtervennootschappen met) andere activiteiten deel uit kunnen maken van een fiscale eenheid met de toegelaten instelling. Deze situatie kan wellicht aan de orde zijn voor dochtervennootschappen die ondersteunende activiteiten

verrichten, zoals de onderhoudsdienst en administratieve ondersteuning. De opname van dergelijke vennootschappen in de fiscale eenheid zal door de competente inspecteur naar de feiten en omstandigheden worden beoordeeld.

Lid 2 stelt eisen aan de activiteiten van de toegelaten instelling. In de huidige praktijk wordt hieraan voldaan.

Aan de sociale huuractiviteiten van de toegelaten instelling en de dochtervennootschappen wordt in lid 3 een minimale omzeteis gesteld. Met omzet wordt de omzet bedoeld, die aan derden, dus buiten de fiscale eenheid, in rekening wordt gebracht, exclusief de verschuldigde omzetbelasting. Interne prestaties worden dus niet in de berekening meegenomen. Ook fictieve prestaties, zoals de integratielevering, blijven buiten beschouwing. De omzet wordt berekend volgens goed koopmansgebruik. Hiermee wordt aangesloten bij de vennootschapsbelasting. Deze omzeteis moet per boekjaar van de corporatie worden bepaald en beoordeeld. De verwevenheid moet duurzaam zijn. Het incidenteel niet voldoen aan de omzetnorm leidt niet tot verbreking van de fiscale eenheid. Als echter redelijkerwijs voorzienbaar is dat ook in het volgende boekjaar niet aan de omzetnorm wordt voldaan vervalt de fiscale eenheid met ingang van dat boekjaar.

Voor de invulling van de economische verwevenheid wordt bij toepassing van artikel 5.1 aangesloten bij het criterium van de sociale huurwoningen zoals dit in de VSO2 (artikel 1.1, onderdeel j) is gedefinieerd.

5.2 Integratieheffing

In artikel 5.2 is bestaand goedkeurend beleid (paragraaf 2 van mededeling 26) van toepassing verklaard op de door de corporatie en de dochtervennootschap(pen) te vormen of gevormde fiscale eenheid omzetbelasting.

Bij besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) is voor onder andere woningcorporaties goedgekeurd dat zij met betrekking tot in het eigen bedrijf of in opdracht vervaardigde woningen, de verschuldigde belasting op grond van artikel 3, eerste lid, onderdeel h Wet OB (thans artikel 3, derde lid, onderdeel b Wet OB) achterwege mogen laten. Wel dient hierbij te worden afgezien van het recht de voorbelasting in aftrek te brengen met betrekking tot de aankoop van de grond en de bouw van de woning.

Indien een toegelaten instelling wel voorbelasting in aftrek brengt, geeft deze daarmee in feite aan dat zij geen gebruik wenst te maken van de goedkeuring. Bij het beschikken van de woning is dan wel sprake van een (fictieve) belaste levering en is omzetbelasting verschuldigd.

De toezegging is beperkt tot lichamen die zonder winstoogmerk en met het oog op een sociale doelstelling woningen verhuren. Zij geldt daarmee voor de verhuur van sociale huurwoningen. De toezegging geldt bijvoorbeeld dus niet voor het kantoorgebouw dat wordt gebruikt voor de eigen huisvesting.

De vorming van een fiscale eenheid heeft tot gevolg dat de toegelaten instelling en de dochtervennootschappen, die veelal een winstoogmerk hebben, één ondernemer vormen voor de omzetbelasting. Mededeling 26 is dan in beginsel niet van toepassing. Artikel 5.2 houdt echter een goedkeurende regeling in voor de fiscale eenheid: De fiscale eenheid kan de faciliteit van paragraaf 2 van mededeling 26 toepassen op de verhuur van sociale huurwoningen. Uiteraard dient te worden voldaan aan de daar gestelde voorwaarden en beperkingen. Dit betekent onder

andere, dat geen vooraf trek heeft plaatsgevonden op de aanschaf van de grond of de bouw van de woningen.

Een verhoging van de huurprijs na het moment van bestemmen tot boven de grens die geldt voor sociale huurwoningen heeft geen gevolgen voor de toepassing van de faciliteit. Evenzo geldt in de spiegelbeeldsituatie (een huurprijs boven de grens wordt verlaagd tot onder de grens), dat de faciliteit ongewijzigd niet van toepassing is.

5.3 Beheer-en/of onderhoudsdiensten

In artikel 5.3 is bestaand goedkeurend beleid (paragraaf 4 van mededeling 26) van toepassing verklaard op de door de corporatie en de dochtervennootschap(pen) te vormen of gevormde fiscale eenheid omzetbelasting.

Paragraaf 4 van mededeling 26 is een goedkeurende regeling voor woningcorporaties die zijn belast met het beheer en onderhoud van woningwetwoningen en premiewoningen die aan andere woningcorporaties toebehoren. Zij hoeven geen omzetbelasting te berekenen over de vergoeding die zij ontvangen voor werkzaamheden die voortvloeien uit het beheer en/of onderhoud van die woningen. Voorwaarde is, dat ter zake geen voorbelasting wordt afgetrokken.

Deze faciliteit met betrekking tot beheer en/of onderhoud van woningen kan ingevolge artikel 5.3 tevens worden toegepast door de door de corporatie en de dochtervennootschap(pen) te vormen of gevormde fiscale eenheid omzetbelasting. De faciliteit geldt met inachtneming van de in het besluit gestelde voorwaarden en beperkingen. Dit betekent onder andere dat het beheer en/of onderhoud moet zijn verricht ten behoeve van andere woningcorporaties of gemeenten. Daarnaast dient het beheer en/of onderhoud betrekking te hebben op sociale huurwoningen.

De faciliteit is op dezelfde wijze van toepassing op het beheer en/of onderhoud dat door fiscale eenheid wordt betrokken van andere woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven.

In beide gevallen dient op grond van de voorwaarden onder andere geen aanspraak te worden gemaakt op aftrek van voorbelasting.

Net als bij het artikel inzake de integratieheffing, geldt dat de huurprijs die is vastgesteld voorafgaand aan het beheer en/of onderhoud bepalend is. Een latere wijziging van de huurprijs beïnvloedt de toepassing van de faciliteit niet.

Het is de bedoeling dat het beheer en onderhoud van sociale huurwoningen zonder heffing van omzetbelasting plaatsvinden voor zover deze dienstverrichting plaatsvindt tussen specifieke partijen, te weten toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven. Bij een prestatie aan een VVE, ook al heeft de toegelaten instelling daarin een meerderheidsbelang, vindt mededeling 26 geen toepassing en dit geldt daarom ook voor dit artikel.

Paragraaf 4 van mededeling 26 is niet van belang voor onderhoud en beheer dat tussen de toegelaten instelling en haar dochtervennootschappen binnen de fiscale eenheid geschiedt. Prestaties binnen de fiscale eenheid zijn voor de toepassing van de omzetbelasting immers niet relevant. Bijvoorbeeld het onderhoud dat binnen de fiscale eenheid wordt verricht aan de eigen sociale huurwoningen valt onder de situatie zoals geregeld onder artikel 5.1.

5.4 Verval van mededeling 26

Als het besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) vervalt, vervallen tegelijkertijd ook de artikelen 5.2 en 5.3, van hoofdstuk 5 omzetbelasting. Als het besluit wordt aangepast geldt de aangepaste regeling conform de inwerkingtreding zoals die volgt uit de aanpassing. Als in het kader van het verval of de aanpassing van het besluit een overgangsregeling wordt getroffen kan gebruik worden gemaakt van die overgangsregeling. Deze uitgangspunten gelden ook als art. 3, derde lid, onderdeel b, van de Wet OB (de integratielevering) (mede) wordt aangepast.

Hoofdstuk 6 Overige bepalingen

6.1 Heffingsrente en invorderingsrente.

Deze bepaling wordt standaard in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst opgenomen.

6.2 Looptijd van VSO2

Voor de afspraken over de openingsbalans, zoals deze in hoofdstuk 2 zijn vastgelegd, heeft VSO2 alleen op dat moment betrekking. In de andere hoofdstukken zijn afspraken gemaakt met een langere duur, namelijk 5 jaren. De VSO2 is voor 5 jaren gesloten, waarbij de looptijd van VSO2 betrekking heeft op een vijftal belastingjaren met als startpositie 1 januari 2008. VSO2 wordt weliswaar op een later tijdstip gesloten maar voor de bepaling van de looptijd van VSO2 wordt geteld vanaf 1 januari 2008. Het einde van VSO2 is hiermee bepaald op 31 december 2012 (artikel 6.2, lid 1). VSO2, dan wel onderdelen daarvan, kunnen ook eerder eindigen bijvoorbeeld bij wijziging in de Wet op de vennootschapsbelasting (artikel 6.2, lid 3).

Looptijd bij vervallen of wijziging Mededeling 26 (artikel 6.2, lid 2)

Als het besluit van 30 november 1994, nr. VB94/3619 (mededeling 26) vervalt, vervallen tegelijkertijd ook de artikelen 5.2 en 5.3, van hoofdstuk 5 Omzetbelasting. Als het besluit wordt aangepast geldt de aangepaste regeling conform de inwerkingtreding zoals die volgt uit de aanpassing. Als in het kader van het verval of de aanpassing van het besluit een overgangsregeling wordt getroffen kan gebruik worden gemaakt van die overgangsregeling. Deze uitgangspunten gelden ook als art. 3, derde lid, onderdeel b, van de Wet OB (de integratielevering) (mede) wordt aangepast.

Geen beëindiging door beleidswijzigingen (artikel 6.2, lid 4, 5 en 6)

In de tekst van het vijfde en zesde lid wordt het arrest van de Hoge Raad, d.d. 12 augustus 2005, BNB 2005/351 uitgesloten. In dit arrest heeft de Hoge Raad duidelijkheid gegeven over gewijzigde beleidsregels na het sluiten van een VSO. Indien na de totstandkoming van een VSO, maar voordat de aanslag onherroepelijk is geworden, een voor de belastingplichtige gunstiger uitwerkende beleidsregel wordt vastgesteld, komt aan die beleidsregel een werking toe die vergelijkbaar is met een (gunstiger) aanbod, gedaan na het afsluiten van een VSO. De belastingplichtige die zich in een dergelijk geval onder het prijsgeven van zijn rechten uit de VSO wenst te beroepen, kan niet worden tegengeworpen dat hij zich heeft gebonden aan de VSO.

De uitsluiting van de gevolgen van het arrest van de Hoge Raad in het kader van VSO2 leidt ertoe dat eventuele gunstiger latere beleidsregels gedurende de looptijd van VSO2 niet van toepassing zijn op de aanslagen vennootschapsbelasting 2008 tot en met 2012.

Wijzigingen in beleid of ontwikkelingen in de jurisprudentie zijn geen redenen om VSO2 op te zeggen. Voor beide partijen geldt dat positieve of negatieve ontwikkelingen op één van deze twee gebieden niet leidt tot aanpassing of de mogelijkheid tot opzegging van VSO2.

Verlenging van VSO2 (artikel 6.2, lid 1, slotzin)

VSO2 wordt stilzwijgend telkens met een jaar verlengd. VSO2 kan tot 1 maand voor aflopen opgezegd worden met ingang van de volgende termijn. Indien VSO2 per 1 januari 2013 wordt verlengd kunnen per die datum gewijzigde beleidsregels en ontwikkelingen binnen de rechtspraak wel leiden tot aanpassingen in VSO2. Over zowel de verlenging als aanpassing dienen de corporatie en de inspecteur nader te overleggen.

6.3 Afstand van rechtsmiddelen

In VSO2 zijn afspraken over diverse onderwerpen vastgelegd. In VSO2 is net als in VSO1 de normale fiscale regelgeving, zoals de fiscale winstbepaling, niet vastgelegd. Alle onderwerpen die niet in VSO2 geregeld zijn, vallen onder de normale regels van bezwaar en beroep.

Wordt er niet volgens VSO2 gehandeld dan zal de inspecteur naar mag worden aangenomen corrigeren. De corporatie heeft tegen deze correctie(s) geen rechtsmiddelen op grond van artikel 6.3 lid 1 voor de vennootschapsbelasting en lid 2 ten aanzien van de omzetbelasting. Ondanks het bepaalde in dat artikel kan de inspecteur de corporatie er echter niet van weerhouden om bezwaar en beroep in te stellen tegen de uiteindelijke aanslag. Indien de aanslag echter is opgelegd conform de in VSO2 gemaakte afspraken, zal de rechter het beroep ongegrond verklaren, tenzij het een geschil over de uitleg van VSO2 betreft.

De reden om de bepaling van artikel 6.3 op te nemen is, dat ook de Belastingdienst zekerheid wenst met betrekking tot de nakoming van de gemaakte afspraken. Het is in beginsel niet de bedoeling dat er rechtsmiddelen worden aangewend over onderwerpen waar afspraken over zijn gemaakt.

Mocht discussie ontstaan over bijvoorbeeld de uitleg van de afspraken in de VSO2 of over de reikwijdte, dan blijft primair het uitgangspunt, dat problemen in onderling overleg opgelost worden. Indien partijen van mening blijven verschillen kunnen zij echter individueel of gezamenlijk een advies aan een adviescommissie vragen (art. 6.6). Partijen kunnen onderling overeen komen, dat ze zich zullen committeren aan het advies. Te allen tijde staat de rechtsgang voor beide partijen open bij het ontstaan van discussie over de uitleg van de afspraken.

De fiscus is bij de uitvoering van de belastingwetten, het opleggen van (navorderings)aanslagen en ook de VSO2 gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen zijn juridisch afdwingbare normen die de fiscus binden en in concrete waarborgen dat de Belastingdienst zich conformeert aan de afspraken van de VSO2. En voor de corporaties vloeit uit de in het BW opgenomen redelijkheid en billijkheid die bij (civielrechtelijk) overeenkomsten geldt voort, dat een corporatie niet een rechtsgang kan starten over hetgeen zij is overeengekomen in de VSO2. De rechter zal dan tot ongegrondverklaring overgaan.

6.4 Bestaande afspraken

Door het met ingang van 1 januari 2008 vervallen van artikel 5, eerste lid, onderdeel d, van de Wet Vpb (tekst 2007) is VSO1 van rechtswege vervallen. Alle afspraken die zijn gemaakt op basis van dit wetsartikel vervallen daarmee eveneens. Indien en voorzover VSO2 nieuwe bepalingen op basis van het nu geldend wettelijk kader geeft, vervangen deze bepalingen de oude afspraken. Over vervallen afspraken waarin VSO2 niet voorziet kan opnieuw met de inspecteur in overleg worden getreden.

6.5 Interpretatie verschillen regeling: adviescommissie

Teneinde te waarborgen dat een uniforme uitleg door zowel corporatie als Belastingdienst wordt gegeven aan de VSO2 kan bij een interpretatieverschil over de VSO2 dit verschil worden voorgelegd aan een onafhankelijke adviescommissie. Hiermee wordt tevens beoogd, dat elk interpretatieverschil niet alleen via de (fiscale) rechter opgelost zou kunnen worden.

In artikel 6.6 is deze regeling nader ingevuld.

De adviescommissie zal worden ingesteld door Aedes en de Belastingdienst. Zij benoemen de leden van de commissie. De vertegenwoordigers in de commissie die door Aedes worden voorgedragen, zijn vertegenwoordigers vanuit de toegelaten instellingen zelf. Aedes en de Belastingdienst maken hierover nadere afspraken. Fiscale grensverkenning of een te gering belang kunnen redenen zijn om een aanvraag niet in behandeling te nemen.

De Belastingdienst zal ieder geschil dat kwalificeert voor een advies van de commissie aan de commissie voorleggen, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om daarvan af te wijken. Voor de corporatie geldt geen verplichting om een geschil voor te leggen.

Mocht één der partijen zich niet met het advies kunnen verenigen, dan staat de normale rechtsgang open. Partijen kunnen het advies inbrengen bij deze verdere rechtsgang. De verwachting is dat de rechter dit advies zwaar zal laten wegen in zijn oordeel.

Voor de normale, niet uit deze VSO2 voortkomende fiscale geschillen staat bezwaar en beroep open.

Artikel 6.6 creëert dus een faciliteit naast de normale rechtsgang. Door een beroep te doen op de adviescommissie kan snel duidelijkheid verkregen worden van ter zake kundigen.

Hoofdstuk 7 Bijlagen bij VSO2

7.1 Bijlage 2 : Begrippen

In de VSO2 is maatschappelijk vastgoed (in VSO1 “een gebouw met een maatschappelijke functie”) als volgt gedefinieerd:

“Gebouw dat een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de lokale gemeenschap. Een gebouw dat wordt verhuurd aan of beheerd voor een eenmanszaak, vennootschap onder firma, maatschap, commanditaire vennootschap, BV of NV kwalificeert niet als een gebouw met een maatschappelijke functie.”

Onderstaande voorbeelden moeten binnen deze context worden gezien.

Atelier (ad a)

Ateliers zijn regelmatig gehuisvest in woonpanden en woonstudio's. Daarnaast zijn ateliers te vinden in verouderde en leegstaande panden waar de economische levensduur reeds van is verlopen.

Centrum voor sociale en culturele evenementen (buurthuis, dorps huis, cultuurgebouw) (ad c)

Buurthuizen, dorps huizen, gemeenschapscentra en multifunctionele centra. In het algemeen biedt dit soort vastgoed met een sociale en/of culturele functie ruimte aan verschillende groepen in de lokale of regionale samenleving. Bij sociale of culturele activiteiten die in dit soort vastgoed plaatsvinden, kan bijvoorbeeld worden gedacht aan onderdak voor de muziekschool, de vrouwenvereniging, de bibliotheek, jeugd- en jongerenwerk etc.

Gebouw ten behoeve van dagbesteding en zorginfrastructuur voor gehandicapten (ad d)

Dit zijn dagverblijven en activiteitscentra voor gehandicapten. Tot zorginfrastructuur- gebouwen worden recreatieruimten, kantoorruimten voor begeleiding van gehandicapten, wijk- en clubgebouwen en inloophuizen voor gehandicapten gerekend.

Dorps- c.q. wijkbibliotheek (ad e)

Tot bibliotheken die de leefbaarheid van een gebied vergroten worden alleen openbare bibliotheken gerekend met een lokaal verzorgingsgebied (stad, wijk, dorp of gemeente).

Gebouw ten behoeve van ambulante en niet ambulante geestelijke gezondheidszorg (ad f)

Voorbeelden van instellingen voor ambulante geestelijke gezondheidszorg zijn het Riagg, instellingen voor verslavingszorg en instellingen voor jeugd- en volwassenenzorg. In instellingen voor ambulante geestelijke gezondheidszorg vindt geen opname van zorgcliënten plaats. De instellingen zijn over het algemeen in kantoorachtige panden gevestigd.

Voorbeelden van instellingen voor niet-ambulante gezondheidszorg of intramurale zorg worden gerekend:

- academische en categorale ziekenhuizen;
- instellingen voor geestelijke gezondheidszorg;
- instellingen voor handicapzorg.

Gebouw ten behoeve van opvang asielzoekers (ad i)

Voor de opvang van asielzoekers kunnen de volgende soorten vastgoed worden onderscheiden:

- asielzoekerscentrum (AZC);
- kleinschalige Centrale Opvangseenheden (KCO).

In een AZC verblijven asielzoekers die wachten op afhandeling van de asielaanvraag, dan wel wachten op uitplaatsing nadat een verblijfsvergunning is verkregen. KCO-opvang wijkt qua grootte en type af van de reguliere opvanglocaties. KCO-opvang kan gerealiseerd worden in woningen, voormalige jongerenwoningen en in complexen die lijken op aanleunwoningen.

Gebouw ten behoeve van ouderenzorg/verzorgingstehuis (ad j)

Hiertoe worden gerekend:

- Verzorgingshuizen
- Verpleeghuizen
- Woonzorgcomplex

Woonzorgcomplexen zijn wooncomplexen met zorgfaciliteiten waar zorg behoevenden (gehandicapten, ouderen) zelfstandig kunnen wonen. Zorgfaciliteiten bevinden zich in het complex. Deze zorgfaciliteiten kunnen ook voor de dorps/wijkbewoners zijn. Naast ruimte voor zorgdiensten kunnen in woonzorgcomplexen ook andere ruimten gevestigd zijn als welzijnsruimten, een dagcentrum, commerciële ruimten en multifunctionele ruimten.

NB Indien de toegelaten instelling rechtstreeks verhuurt aan de ouderen of zorgbehoevenden, dient het huurcontract aan de huurtoeslaggrens getoetst te worden; er is dan sprake van afzonderlijke woningen.

School/brede school (ad r)

De brede school is een samenwerkingsverband tussen partijen die zich bezighouden met opgroeiende kinderen. Het basisonderwijs, peuterspeelzaal, kinderopvang en voor-, tussen-, en naschoolse opvang vormen het hart van de brede school. Sport, zorg, cultuur, bibliotheek en andere instellingen kunnen daarnaast deel uitmaken van een brede school. Wanneer partijen in hetzelfde pand zijn gevestigd wordt gesproken van een multifunctionele accommodatie. Een brede school kan een multifunctionele accommodatie zijn, maar kan ook een netwerk van voorzieningen in verschillende panden zijn. Hier wordt uitgegaan van de eerste benadering.

Wijkgebouw of zorgcentrum (ad s en t)

Vanuit een wijkservicecentrum, zorg- en dienstencentrum of medisch centrum wordt zorg en dienstverlening aan vooral buurtbewoners geboden. Kenmerkend voor deze centra is dat meerdere disciplines in hetzelfde gebouw zijn gevestigd. Aan de volgende functies kan ruimte worden geboden:

- zorgcoördinatie; informatie en advies;
- wijkziekenboeg en logeerkamers;
- gezondheidscentrum: huisartsen, therapeuten, kruiswerk, ambulante GGZ;
- activiteitencentrum: recreatie, cultuur sport, educatie, gezelligheid;
- dienstencentrum: maaltijden, linnenservice, klussendienst.

Zorg- en werkhotel (ad u)

Een zorghotel is een hotel waar patiënten die geen volledige, voortdurende ziekenhuiszorg nodig hebben kunnen herstellen van een ingreep. Het zorghotel vormt de schakel tussen de beschermende omgeving van het ziekenhuis en de zelfstandige situatie thuis. Ook patiënten die thuis verpleging en verzorging nodig hebben kunnen gebruik maken van het zorghotel om opname in het ziekenhuis te voorkomen.

In een werkhotel volgen jongeren, die aansluiting met de samenleving (dreigen te) missen, een woon-leer-werktraject. Na een succesvolle afronding van dit traject is er een garantie op een arbeidsplaats en een woonvoorziening.

IV Bijlage bij deze toelichting

BIJLAGE 1: Rentecurve (bij paragraaf 2.5 en 2.8)

Standen per 31-december-2007

Datum	Rente IRS	Datum	Zero (ACT/365)	Datum	Discount
1-jan-08	3,91600%	1-jan-08	3,97017%	1-jan-08	0,999891
30-jan-08	4,28800%	30-jan-08	4,33981%	30-jan-08	0,996397
31-mrt-08	4,68400%	31-mrt-08	4,72116%	31-mrt-08	0,988335
1-jul-08	4,70700%	1-jul-08	4,71617%	1-jul-08	0,976962
31-dec-08	4,71500%	31-dec-08	4,66974%	31-dec-08	0,954260
31-dec-09	4,54700%	31-dec-09	4,44159%	31-dec-09	0,914889
31-dec-10	4,52900%	31-dec-10	4,42528%	31-dec-10	0,875570
31-dec-11	4,53300%	31-dec-11	4,43041%	31-dec-11	0,837495
31-dec-12	4,55500%	31-dec-12	4,45160%	31-dec-12	0,800250
31-dec-13	4,58100%	31-dec-13	4,47993%	31-dec-13	0,764104
31-dec-14	4,61100%	31-dec-14	4,51280%	31-dec-14	0,728944
31-dec-15	4,64600%	31-dec-15	4,55166%	31-dec-15	0,694613
31-dec-16	4,68400%	31-dec-16	4,59315%	31-dec-16	0,661138
31-dec-17	4,72100%	31-dec-17	4,63565%	31-dec-17	0,628781
31-dec-22	4,85900%	31-dec-18	4,66740%	31-dec-18	0,598202
31-dec-27	4,91100%	31-dec-19	4,69984%	31-dec-19	0,568702
31-dec-32	4,91100%	31-dec-20	4,73201%	31-dec-20	0,540254
31-dec-37	4,89100%	31-dec-21	4,76602%	31-dec-21	0,512833
31-dec-47	4,89100%	31-dec-22	4,80077%	31-dec-22	0,486431
31-dec-57	4,89100%	31-dec-23	4,81202%	31-dec-23	0,462796
		31-dec-24	4,82304%	31-dec-24	0,440167
		31-dec-25	4,83541%	31-dec-25	0,418507
		31-dec-26	4,84829%	31-dec-26	0,397776
		31-dec-27	4,86164%	31-dec-27	0,377954
		31-dec-28	4,85779%	31-dec-28	0,360261
		31-dec-29	4,85490%	31-dec-29	0,343397
		31-dec-30	4,85227%	31-dec-30	0,327322
		31-dec-31	4,84985%	31-dec-31	0,312000
		31-dec-32	4,84711%	31-dec-32	0,297404
		31-dec-33	4,83754%	31-dec-33	0,284039
		31-dec-34	4,82806%	31-dec-34	0,271321
		31-dec-35	4,81863%	31-dec-35	0,259217
		31-dec-36	4,80878%	31-dec-36	0,247697
		31-dec-37	4,79943%	31-dec-37	0,236720
		31-dec-38	4,79865%	31-dec-38	0,225682
		31-dec-39	4,79791%	31-dec-39	0,215159
		31-dec-40	4,79682%	31-dec-40	0,205126
		31-dec-41	4,79619%	31-dec-41	0,195561
		31-dec-42	4,79559%	31-dec-42	0,186442
		31-dec-43	4,79502%	31-dec-43	0,177749
		31-dec-44	4,79413%	31-dec-44	0,169460
		31-dec-45	4,79363%	31-dec-45	0,161559
		31-dec-46	4,79315%	31-dec-46	0,154025
		31-dec-47	4,79271%	31-dec-47	0,146843
		31-dec-48	4,79196%	31-dec-48	0,139996
		31-dec-49	4,79156%	31-dec-49	0,133468
		31-dec-50	4,79118%	31-dec-50	0,127244
		31-dec-51	4,79082%	31-dec-51	0,121311
		31-dec-52	4,79018%	31-dec-52	0,115654
		31-dec-53	4,78985%	31-dec-53	0,110261
		31-dec-54	4,78954%	31-dec-54	0,105120
		31-dec-55	4,78924%	31-dec-55	0,100219
		31-dec-56	4,78868%	31-dec-56	0,095545
		31-dec-57	4,78842%	31-dec-57	0,091089
		31-dec-58	4,78842%	31-dec-58	0,086830