

Meer fiscale ruimte voor de woonopgave van woningcorporaties

Het kabinet wil de investeringscapaciteit van woningcorporaties vergroten, zodat zij meer sociale huurwoningen kunnen bouwen en bestaande woningen kunnen transformeren en verduurzamen.

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

Demografische ontwikkeling en de woonopgave

Dubbele vergrijzing, krimp- en groeiregio's en migratie staan centraal binnen de transitie Demografische ontwikkeling. Volgens de in de aanbestedingsbrief aangehaalde financiële doorrekening hebben woningcorporaties tot en met 2034 onvoldoende investeringsruimte om de Nationale Prestatieafspraken uit te voeren.

VOORGESTELD VANAF

2027

Overdrachtsbelasting |
nieuwe vrijstelling

- Voorgestelde vrijstelling vanaf 2027 voor onderlinge overdracht van sociale huurwoningen.
- Verkrijging door een toegelaten instelling van een andere toegelaten instelling.
- Direct vóór de verkrijging gebruikt voor aangewezen diensten van algemeen economisch belang (DAEB).
- Geen algemene vrijstelling voor iedere vastgoedaankoop door een woningcorporatie.

VOORGESTELD VANAF

2027

Overdrachtsbelasting |
woningtarief 8% naar 7%

- Voorgesteld voor 2027: algemeen woningtarief van 8% naar 7%.
- Alleen woningen die niet als eigen hoofdverblijf worden gebruikt, zoals verhuurwoningen.
- 2%-tarief voor eigen bewoning en de startersvrijstelling blijven ongewijzigd.
- Verwacht effect op het woningaanbod: positief maar beperkt.

BEOOGD VANAF

2029

Vennootschapsbelasting
(Vpb) | gerichte
uitzondering aangekondigd

- Gerichte uitzondering voor woningcorporaties op de generieke renteaftrekbeperking (earningsstrippingmaatregel) aangekondigd.
- Uitwerking moet volgen in een nota van wijziging op het wetsvoorstel Belastingplan 2027.
- Beoogd ingangsjaar: 2029.
- Geen algemene afschaffing voor ondernemingen en geen algehele Vpb-vrijstelling.

BELANG VOOR DE PRAKTIJK

Drie aandachtspunten voor uw planning

OVERDRACHTSBELASTING | TOETS

Toets beide toegelaten instellingen én het direct voorafgaande kwalificerende DAEB-gebruik voor de voorgestelde vrijstelling.

VPB | VOLG NOTA VAN WIJZIGING

Volg voor de vennootschapsbelasting (Vpb) de aangekondigde nota van wijziging met de gerichte uitzondering voor woningcorporaties.

JAAR: OVERDRACHTSBELASTING / VPB

Planning: overdrachtsbelasting-voorstellen voor 2027; aangekondigde Vpb-uitzondering beoogd voor 2029.

LET OP

Overdrachtsbelasting: voorstellen. Vpb: aangekondigde wijziging. Parlementaire behandeling kan tot wijzigingen leiden.

Vragen? Wij denken graag met u mee.



Daniëlle Westerhoff

Wwesterhoff@vandoorne.com



Jordie Bakker

Bakker.J@vandoorne.com



Loran Somé

Some@vandoorne.com