

# **Belastingplicht Woningcorporaties**

## *Vaststellingsovereenkomst 2*

23 januari 2009

*Belastingdienst*

**aedes**   
vereniging van woningcorporaties

# 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 Markthuurwoningen

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

<b>Paragraaf 2.5</b>	<b>Financiële activa</b>
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

<b>Paragraaf 2.6</b>	<b>Overige activa</b>
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

<b>Paragraaf 2.7</b>	<b>Voorzieningen</b>
Artikel 2.7.1	Voorziening groot onderhoud

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

## **HOOFDSTUK 3 PROJECT – EN HERONTWIKKELING**

<b>Paragraaf 3.1</b>	<b>Uitgangspunten</b>
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

<b>Paragraaf 3.2</b>	<b>Fiscale behandeling van project- en herontwikkeling van gemengde projecten</b>
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

<b>Paragraaf 3.3</b>	<b>Krimp</b>
Artikel 3.3.1	Waardering bij krimp

## **HOOFDSTUK 4 TUSSENVORMEN**

<b>Paragraaf 4.1</b>	<b>Fiscale winstneming in verband met kooptussenvormen</b>
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 aanbieding 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 achtname 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 RJ 290 "Financiële instrumenten".
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 waarden 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 gezien 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 m<sup>2</sup> 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, het bedrag gelijk aan het aantal m<sup>2</sup> BVO toerekenbaar aan sociale woningbouw vermenigvuldigd met:
  - a. de prijzen voor sociale woningbouw per m<sup>2</sup> 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;
  - b. indien het hiervoor genoemde gemeentelijk grondprijnsbeleid niet bestaat voor sociale woningbouw 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 zondig (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 wetwijziging, 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%