



# **Fiscale kaders voor de wooncoöperatie**

**Een verkenning op basis van regelgeving en  
jurisprudentie**

mr. Jos M.W.M. van Bavel (VERDER Fiscaal Specialisten & Accountants)

## Uitgave

Platform31  
Den Haag, januari 2019

**Auteur:** Jos van Bavel, VERDER Fiscaal Specialisten & Accountants  
**Redactie:** Platform31



### Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting en duiding</b>	<b>5</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>8</b>
<b>1 Inleiding: uitgangspunten</b>	<b>9</b>
<b>2 Verschijnings- en rechtsvormen bewonerscollectieven</b>	<b>12</b>
2.1 Beheercoöperatie	12
2.2 Zelfstandige woonvereniging	15
2.3 Ontbinding	18
<b>3 Vennootschapsbelasting</b>	<b>19</b>
3.1 Belastingplicht vereniging	19
3.2 Subjectieve vrijstellingen	25
<b>4 Omzetbelasting</b>	<b>27</b>
4.1 Belastingplicht vereniging	27
4.2 Aftrek of teruggaaf van voorbelasting	32
<b>5 Inkomstenbelasting</b>	<b>35</b>
5.1 Belastingplichtige en heffingssysteem	35
5.2 Huurtoeslag	38
<b>6 Verhuurderheffing</b>	<b>41</b>
6.1 Belastingplichtige	41
6.2 Heffingsgrondslag	42
<b>7 Schenking en ANBI-status</b>	<b>43</b>
<b>8 Overdrachtsbelasting</b>	<b>46</b>
<b>9 Conclusie</b>	<b>47</b>



# Samenvatting en duiding

De wooncoöperatie is een oud concept in de volkshuisvesting dat in Nederland gaandeweg in ongebruik is geraakt. In 2015 is bij herziening van de Woningwet (een specifieke variant van) de wooncoöperatie wettelijk verankerd en sindsdien zijn er vele initiatieven in ontwikkeling. Het oprichtingsproces blijkt niettemin uitdagend. Er ligt geen kant en klaar pakket, waardoor je als bewoner en vaak leek in de wereld van vastgoed, vrijwel alles zelf moet uitvinden. Ook past de organisatievorm van de wooncoöperatie niet goed in de bestaande arrangementen binnen de Nederlandse woningmarkt. Behalve de financiële en juridische basis komt dit terug in de belastingen waar de organisatie in haar activiteiten voor wordt aangeslagen en de fiscale positie van de individuele leden-bewoners.

Uit de verkenning door Jos van Bavel blijkt dat de wooncoöperatie als vereniging die zonder winstoogmerk woningen exploiteert voor de eigen leden fiscaal in een grijs gebied zit, met als pijnpunten de mate van ondernemerschap en de betrokkenheid of rol van leden-bewoners.<sup>1</sup> Het feit dat beheer en verhuur kostenneutraal gebeuren en er geen ander gewin is dan het woongenot, geeft de organisatie geen bijzondere maatschappelijke status. De fiscale ANBI-status is uitgesloten en ook de toepassing van de zogenaamde SBBI-status lijkt onwaarschijnlijk omdat vooral het belang van de leden-bewoners wordt gediend. Voor sociaal ondernemerschap kent de Nederlandse belastingwetgeving geen generieke tegemoetkoming of vrijstelling. Dit maakt dat per thema of activiteit de fiscale positie van de wooncoöperatie wordt beoordeeld als ware het een bedrijf. De verkenning heeft dit op onderdelen verduidelijkt, maar ook enkele ongunstige omstandigheden voor zelforganisatie en zelfbeheer door bewoners aan het licht gebracht die zorgelijk zijn.

5

## *Uitkomsten van de verkenning*

In de verkenning is de focus gelegd op de fiscale kaders voor wooncoöperaties die ontstaan onder de Woningwet. Dit betekent dat ze sociale huurwoningen beheren of overnemen van een woningcorporatie en in alle gevallen een vereniging zonder winstoogmerk zijn. Toch worden de activiteiten als bedrijfsmatig beschouwd en is de organisatie hiervoor belastingplichtig. De meeste gevolgen heeft dit voor een wooncoöperatie die woningen in eigendom krijgt en ze vervolgens verhuurt aan haar leden, de zelfstandige woonvereniging. Over de het resultaat van de exploitatie - enige plus op de begroting is niet meer dan verstandig - moet vennootschapsbelasting worden afgedragen. Daarnaast betaalt de zelfstandige woonvereniging over het verwerven van het woningbezit (gebruikelijk) twee procent overdrachtsbelasting. En wanneer het bezit om meer dan 50 woningen met een huur onder de sociale huurgrens gaat, zal de Belastingdienst jaarlijks verhuurderheffing vorderen. Voor collectieven die enkel woningen van corporaties beheren – zogenaamde beheercoöperaties – gelden deze belastingen in mindere mate omdat ze geen eigendom hebben en in de regel een zeer geringe omzet draaien.

Voordeel voor beide varianten van de wooncoöperatie is dat ze over hun hoofdactiviteit geen btw dienen te heffen, want de verhuur van woningen is vrijgesteld van omzetbelasting. Niettemin is dit wel van toepassing op aanvullende servicekosten en diensten waarbij de huurder de keuze heeft ze niet of elders af te nemen. Ook moet het vergoeden van werkzaamheden, zowel door bewoners als door derden, met btw worden belast - wat de vereniging in dit geval betaalt. Veel wooncoöperaties hebben de intentie om naast verhuur andere activiteiten te ontplooiën, zoals zorgdiensten of projecten voor de buurt. Uit de verkenning blijkt dat als deze activiteiten veel inkomsten genereren waarvoor de

---

<sup>1</sup> De notitie is meegelezen en van commentaar voorzien door Maria Litjens van CW 't Punt in Wageningen.

vereniging belastingplichtig is, fiscaal een complexe situatie kan ontstaan die ook veel administratieve rompslomp geeft. Advies is om het dan te scheiden in een aparte organisatie of rechtspersoon.

Niet alleen de vereniging heeft met belastingen te maken, op basis van hun lidmaatschap en inzet voor de vereniging kunnen ook de individuele leden-bewoners van wooncoöperaties worden getroffen. Zo moeten wooncoöperaties rekening houden met het feit dat de Belastingdienst vergoedingen voor taken of klusjes door leden als verdiensten kan zien die bij hun inkomen worden opgeteld. Dit heeft voor het individu mogelijk consequenties voor heffingen en toeslagen, hetgeen zeker voor sociale huurders nauw kan luisteren. Advies is generieke kortingen of beloning voor zelfbeheer van bewoners via de huur uit te sluiten en vergoedingen via de vereniging te laten lopen. Daarbij kan voor substantiële inzet eventueel gebruik gemaakt worden van de belastingvrije vrijwilligersvergoeding van 1500 euro op jaarbasis.

Een van de belangrijkste discrepanties die de verkenning heeft aangetoond, is het verminderde recht op huurtoeslag voor leden van bewonerscollectieven. De Belastingdienst lijkt vergaand zelfbeheer en zelforganisatie te vertalen in mede-eigenaarschap van leden-bewoners, met een aanslag of afwijzing van toeslagen tot gevolg. Om dit te voorkomen is het belangrijk dat de statuten en financiering van de wooncoöperatie geen vorm van overdraagbaar aandeel of woonrecht hebben dat als eigendom en vermogen gezien kan worden. In principe is dit voor initiatieven onder de Woningwet een gegeven, het zijn immers verenigingen gericht op mensen met lagere inkomens en eventuele financiering vanuit leden zal altijd via leningen lopen. Uit enkele recente cases blijkt echter ook de mate van invloed op de huurprijs een aanzienlijke rol te spelen. Als leden hebben de bewoners zeggenschap en zelfbeheer, dat werkt ook direct door in lagere kosten die uit de huur opgebracht moeten worden. In de praktijk zijn verplichtingen in goed onderhoud en vaste lasten meer leidend voor de hoogte van de huur. Niettemin ziet de Belastingdienst, met name wanneer de vereniging woningen of delen daarvan bezit, dit soms als grond om het recht op huurtoeslag af te wijzen. De jurisprudentie over deze kwestie is volop in ontwikkeling en bij nieuwe wooncoöperaties onder de Woningwet zijn er nog geen ervaringen met afwijzing van huurtoeslag. Het is echter niet ondenkbaar dat zij hier ook mee te maken zullen krijgen.

6

#### *Advies voor vervolgstappen*

Voor een gunstige en correcte inschatting van belastingen, zijn bewonerscollectieven in de eerste plaats zelf verantwoordelijk. Het begint bij goede statuten en in het vervolg het bijhouden van een gedegen administratie van leden, verhuur, kosten en uitgaven. Zoals in de verkenning een aantal keer is opgemerkt, is het inwinnen van fiscaal advies aan te raden, zeker bij wooncoöperaties die een groot aantal woningen willen verwerven en naast verhuur andere (mogelijk bedrijfsmatige) activiteiten gaan ontplooiën.

Er licht echter ook een opgave bij de instituties. Duidelijk is dat na een lange aanloop in 2019 diverse initiatieven voor wooncoöperaties op het punt van realisatie staan. Niet allen worden ze opgericht onder de Woningwet, maar de meesten hebben de focus op sociale verhuur en het domein van de volkshuisvesting. Als noch toegelaten instelling (woningcorporatie), noch commerciële verhuurder vallen ze binnen de Nederlandse woningmarkt overal tussenin, financieel, organisatorisch, juridisch en fiscaal. Het is daardoor niet makkelijk een businesscase te sluiten, financiering aan te trekken en een positieve exploitatie te realiseren. Dit belemmert niet alleen hun voortgang maar ook het navolgen van het voorbeeld door nieuwe bewonerscollectieven.

Om de potentie van wooncoöperaties ten volle te kunnen realiseren, zoals het kabinet ook heeft onderschreven in het regeerakkoord, is het noodzakelijk dat ze een stevige, duidelijke positionering krijgen, bij voorkeur met een speciale status. Specifiek op gebied van de huurtoeslag is verduidelijking en zo nodig aanpassing van de regelgeving gewenst. Zolang bewoners de kans lopen huurtoeslag te

verliezen wanneer ze lid worden van een wooncoöperatie, zal zeker de zelfstandige woonvereniging – en daarmee de speciale verkoopregels en voorgestelde financieringssteun – een theoretisch model blijven. Bij afronding van het Actieprogramma Wooncoöperaties roepen we daarom alle stakeholders op in actie te komen en bewoners een helder perspectief te bieden.

Tineke Lupi,  
Platform31

# Voorwoord

In opdracht van Platform31 geven wij<sup>2</sup> in deze notitie de voornaamste fiscale aandachtspunten weer die opkomen bij mensen die hun woonsituatie in Nederland graag zelf vorm en inhoud geven in een zogeheten 'bewonerscollectief'.<sup>3</sup> Wij beogen hen en de bewonerscollectieven hiermee een handreiking te doen. Het individu en het collectief moet zodoende beter in staat zijn om de fiscale processen en risico's te herkennen die een rol spelen. Zowel bij de initiële vorming van een collectief, vervolgens bij de exploitatie door het collectief, als ook tot slot de eventuele beëindiging van een bewonerscollectief.

Initiatieven zijn aan de hand van deze notitie in staat om de voor hen relevante vragen te stellen aan de Belastingdienst en/of hun belastingadviseur. Zij krijgen zicht op de fiscale gevolgen van de juridische vormgeving en inrichting van hun initiatief. Bij deze vormgeving en inrichting is een veelheid aan keuzes mogelijk. Elke keuze is daarbij van potentieel strategisch en financieel belang. Ook fiscaal heeft dit impact. In deze notitie belichten wij de voornaamste fiscale aandachtsgebieden die binnen bewonerscollectieven een rol spelen. Daarmee is de notitie uitdrukkelijk niet uitputtend bedoeld en gaan we bijvoorbeeld niet in op loonheffingen, energielasting of de onroerendezaakbelasting. Deze heffingen kunnen binnen bewonerscollectieven weliswaar aan de orde zijn, maar zij staan meer indirect in relatie tot de afweging hoe een collectief juridisch en organisatorisch in te richten. Bij het vormgeven van een initiatief kunnen dergelijke heffingen echter ook een rol gaan spelen. Als initiatiefnemer doe je er derhalve goed aan om je tijdig af te vragen of er ook voor deze belastingmiddelen wijzigingen optreden in de fiscale positie van het collectief of het individu wanneer nieuwe activiteiten starten, investeringen worden gedaan of afspraken worden gemaakt.

8

Voorafgaand aan het kiezen van een rechtsvorm, het oprichten van een rechtspersoon, het toetreden van een individu tot een bewonerscollectief, het maken van afspraken of het beëindigen van het collectief, kan het zinvol zijn om de fiscale gevolgen daarvan met de Belastingdienst af te stemmen. De mate waarin dit voor de wooncoöperatie nuttig of zelfs noodzakelijk is, hangt af van de situatie. Is het bewonerscollectief of de positie van bewoners bijvoorbeeld eerder onderwerp geweest van een (boeken)onderzoek door de Belastingdienst? Zijn er in het verleden schriftelijke toezeggingen gedaan?

De specifieke omstandigheden van een bewonerscollectief en haar individuele leden moet in dit verband altijd in acht worden genomen. De voorliggende notitie is hierdoor slechts een algemene fiscale handreiking en moet niet worden beschouwd als een passend en compleet (fiscaal) advies. Veel keuzes hebben bovendien niet enkel fiscale gevolgen, maar ook juridische (bijvoorbeeld in het kader van de Woningwet of de rechten en plichten als huurder en verhuurder). Neem daarom steeds tijdig, voorafgaand aan het maken van strategische keuzes en het doorvoeren van wijzigingen in uw situatie en bedrijfsvoering, contact op met een ter zake kundig (fiscaal) jurist of adviseur.

Jos van Bavel, VERDER Fiscaal Specialisten & Accountants

Utrecht, 23 oktober 2018

---

<sup>2</sup> De fiscaal specialisten van VERDER Fiscaal Specialisten & Accountants, onder redactie van mr. J.M.W.M. van Bavel.

<sup>3</sup> In deze notitie is de situatie in de fiscale wetgeving en jurisprudentie verwerkt zoals die luidt tot en met 23 oktober 2018, ontwikkelingen na deze datum zijn niet verwerkt.



# 1 Inleiding: uitgangspunten

Als uitgangspunt in deze notitie geldt ‘de wooncoöperatie’ als een collectief van bewoners die vergaand zeggenschap en zelfbeheer voeren over hun woningen.<sup>4</sup> Daartoe verenigen de eigenaren of huurders zich. Zij richten een vereniging op, waarin zelfbestuur en wonen als maatschappelijke taak centraal staan. Sinds 2015 is de wooncoöperatie in Nederland bij de herziening van de Woningwet verankerd in de wetgeving. Met name voor sociale huurders is hiermee de ruimte ontstaan om zelf, in samenwerking met gelijkgestemden, plannen te smeden tot de overname van taken, bevoegdheden en zelfs het eigendom van woningen van een woningcorporatie. Maar uiteraard kunnen ook buiten de sociale huursector bewonerscollectieven ontstaan.

## *Gewone vereniging als uitgangspunt*

Omwille van de focus in deze notitie op de meest voorkomende fiscale vraagstukken waar bewonerscollectieven mee van doen hebben, gaan wij uit van een collectief dat kiest voor de Nederlandse rechtspersoon van de ‘gewone vereniging’. Deze samenwerkingsvorm wordt immers gebruikelijk zonder winststreven vormgegeven, garandeert inspraak bij de leden en kent zodoende democratische legitimering en draagvlak binnen de eigen groep. Hoewel de term ‘wooncoöperatie’ anders doet vermoeden, merken wij op dat hiermee dus expliciet *niet* de Nederlandse rechtsvorm van de ‘coöperatieve vereniging’ of ook wel ‘coöperatie’ of ‘vereniging op coöperatieve grondslag’ is bedoeld. Hoewel dergelijke coöperatieve verenigingen ook voorkomen, al naar gelang doelgroep, leden, eigendomsverhoudingen en/of type vastgoed, geldt in deze notitie de wooncoöperatie zoals bedoeld in de Woningwet als uitgangspunt. Deze wooncoöperatie verhoudt zich tot, veelal bestaand, woningbezit van woningcorporaties (Toegelaten Instellingen) waarmee een volkshuisvestelijk belang moet worden gediend.<sup>5</sup>

9

Ter onderscheid van de rechtsvorm van een vereniging met die van ander ‘verenigingachtige’ samenwerkingsvormen zoals de ‘coöperatie’ of de ‘vereniging van eigenaars’ (VvE), wordt ook wel de term ‘gewone’ vereniging gebruikt. Deze wordt opgericht door ten minste twee personen en daarbij moet ten minste het doel waarvoor men samenwerkt worden bepaald. Het is een vereniging waarbij uitdrukkelijk niet verboden om winst te maken.<sup>6</sup> De vereniging mag echter geen winst onder de leden verdelen en dit dus ook niet als doel hebben.<sup>7</sup> Ten opzichte van de coöperatie vormt dit een belangrijk onderscheid. De coöperatie is een bij ‘notariële akte als coöperatie opgerichte vereniging’, welke zich blijkens haar statuten ten doel stelt haar leden ‘in bepaalde stoffelijke behoeften’ te voorzien.<sup>8</sup> Zij doet dit krachtens overeenkomsten, met de leden gesloten in het bedrijf dat de coöperatie uitoefent of doet uitoefenen voor de behoeften van deze leden. De coöperatie kan derhalve behaalde winst wél onder haar leden (ook wel: participanten) verdelen.

Wanneer een gewone vereniging overigens bepaalde voordelen voor haar leden bedingt en behaalt – zoals betaalbaar woongenot – dan vallen die niet onder het begrip ‘winst’. In theorie is zelfs het mogelijk dat een incidentele bate aan de leden van een vereniging wordt uitgekeerd. Ook als aan een batig saldo bij de ontbinding en vereffening van een vereniging geen andere (statutaire) bestemming is gegeven, is niet uitgesloten dat deze aan de leden ten goede komt. Mits haar statuten dat niet

<sup>4</sup> Kortom: de ‘wooncoöperatie’ zoals ook wettelijk gedefinieerd in artikel 18a van de Woningwet.

<sup>5</sup> Zie ook de Juridische leidraad voor de oprichting van een wooncoöperatie van Platform31.

<sup>6</sup> Winst is het positieve verschil tussen opbrengst en kosten, oftewel alles wat overblijft als de wooncoöperatie haar verplichtingen heeft betaald en reserveringen aangevuld of afgeschreven.

<sup>7</sup> Artikel 2:26 lid 3 BW.

<sup>8</sup> Artikel 2:53 lid 1 BW.

verhinderen, kan een vereniging in ieder geval uit haar vermogen uitkeringen van ideële of sociale strekking doen aan haar leden of aan derden. Wooncoöperaties die actief zijn binnen het domein van de volkshuisvesting zullen in de praktijk voor hun leden gerechtigdheid tot winst of een financieel belang echter ten alle tijden moeten uitsluiten.

#### *Doelgroep, eigendom en activiteiten*

Uitgangspunt van deze notitie is de bewoner die regulier aanspraak wil (kunnen) maken op huurtoeslag en derhalve maar in beperkte mate beschikt over inkomen en eigen vermogen. Deze notitie richt zich dus op initiatieven waarin huurprijzen gematigd blijven tot onder de liberalisatiegrens, oftewel sociale huurwoningen en de bijbehorende doelgroep. Een gemengd woningaanbod of middeldure huur vormen daarmee in deze notitie geen onderwerp.

De bewoners in een samenwerkingsverband verhouden zich tot een collectief in ten minste twee hoedanigheden. Enerzijds als lid en anderzijds als huurder. Daarbij kan de situatie bestaan dat een lidmaatschapsrecht, naast zeggenschapsrechten, óók economische rechten (eigendom, delen in vermogen of resultaten) en/of plichten (contributie, kapitaalbreng, financiering) met zich brengt. In deze notitie gaan wij uit van de situatie waarin een lid tevens woonruimte van het collectief huurt. Het collectief kent derhalve geen woonrechten toe aan haar leden. Al naar gelang de algemene uitgangspunten van een bewonerscollectief zijn economische rechten en verplichtingen niet uitgesloten.

Deze notitie gaat uit van de verhuur en exploitatie door het bewonerscollectief van bestaande, zelfstandige, woningen die – in principe - reeds meer dan 24 maanden geleden voor het eerst in gebruik zijn genomen. Bewonerscollectieven onder de Woningwet houden zich immers niet bezig met projectontwikkeling of nieuwbouw van onroerende zaken of woningen. Wanneer dit wél aan de orde is, bijvoorbeeld via de betrokken woningcorporatie, dan nemen betrokkenen daarvan tijdig de heffingsgevolgen voor de omzetbelasting in ogenschouw.<sup>9</sup> Activiteiten zoals projectontwikkeling of nieuwbouw zijn in deze notitie geen onderwerp van onderzoek. Ook gaan wij niet uit van aankoop van onroerende zaken met een transformatie naar woningen als oogmerk. Wel kan (grondige) renovatie van bestaande woningen door een bewonerscollectief aan de orde zijn. Het woonkarakter en de woonfunctie blijven daarbij evenwel ongewijzigd.

10

Het aantal woningen binnen één collectief veronderstellen wij kleiner dan vijftig; met name in relatie tot de verschuldigdheid van verhuurderheffing door het bewonerscollectief zal het aantal woningen fiscaal belang kunnen hebben. Maar in de praktijk kan een groter woonbestand voorkomen, waar we in hoofdstuk 6 nader op in gaan.

#### *Omzet en exploitatie*

Vanuit financiële optiek kent het bewonerscollectief typisch géén winststreven. Wel kan het bewonerscollectief een of meerdere boekjaren afsluiten met een feitelijk positief exploitatieresultaat, bijvoorbeeld doordat (onderhouds)kosten of (frictie)leegstand meevallen. Ook voor een duurzame businesscase is enig positief rendement noodzakelijk; al was het maar om betrokken financiers of stakeholders gerust te (kunnen) stellen, hen 'aan boord' te krijgen en te houden, of ter beperking van de aan hen verschuldigde rente- en/of risicopremies.

De omzet van het typische bewonerscollectief komt nagenoeg geheel uit huuropbrengsten. Daarnaast is het logisch dat bewonerscollectieven hun huurders servicekosten berekenen. Ook kunnen ze zelf – tegen betaling – aanvullende diensten aanbieden die naar keuze worden afgenomen door de

---

<sup>9</sup> Bij verhuur en exploitatie van woningen die reeds meer dan 24 maanden geleden voor het eerste in gebruik zijn genomen, is heffing van omzetbelasting niet aan de orde. Dit geldt niet voor beheercoöperaties in nieuwbouw.

individuele huurders. De doorberekening van servicekosten is in deze notitie uitgangspunt. Het verrichten van aanvullende, betaalde, dienstverlening door het collectief is dat niet. Gaat een bewonerscollectief zich bezighouden met activiteiten en prestaties die niet tot het typische 'volkshuisvestelijke' domein van het bewonerscollectief behoren?<sup>10</sup> Wij adviseren dan altijd tijdig aandacht te hebben voor de juridische en fiscale gevolgen en risico's daarbij voor het collectief en de betrokkenen. Om ongewenste gevolgen voor het bewonerscollectief te voorkomen, kan voor aanvullende dienstverlening het gebruik van meerdere afzonderlijke rechtspersonen nuttig zijn.

#### *Lidmaatschap en huurrelatie*

Juridisch zal het lidmaatschap van een persoon bij een bewonerscollectief kunnen blijken uit de feiten en omstandigheden. Denk aan de ledenadministratie van het collectief, de betaling van contributie, de statuten van het collectief of een lidmaatschapsovereenkomst tussen het lid en het collectief. Deze omstandigheden kunnen ook van belang zijn om de zeggenschaps- of eigendomsrechten van leden te kennen in hun relatie tot het collectief. Uit (bij voorkeur) schriftelijke, gedocumenteerde, informatie en bewijsstukken kunnen zodoende ook over en weer rechten en plichten worden afgeleid. In deze notitie zijn de sjabloon verenigingsstatuten van de 'beheercoöperatie' en van de 'zelfstandige woonvereniging' als uitgangspunt genomen.<sup>11</sup>

De huurder in een bewonerscollectief beschikt gebruikelijk in ieder geval over een huurovereenkomst tussen hem en het collectief. In deze huurovereenkomst kunnen ook ander juridische zaken en afspraken zijn vervat. In deze notitie gaan wij er evenwel vanuit dat de huurovereenkomst louter afspraken bevat over de gehuurde woonruimte en eventueel nog bijkomende servicekosten. Alle afspraken omtrent lidmaatschapsrechten en –plichten, eigendom en financiering tussen een lid en het collectief komen derhalve in andersoortige overeenkomsten tot uitdrukking. Dat een juridische inhoudelijke koppeling wordt gemaakt tussen deze diverse overeenkomsten of dat nadere voorwaarden worden gesteld, is daarbij denkbaar. In deze notitie veronderstellen wij dat de lidmaatschaps- en huurovereenkomsten tussen collectief en haar bewoners niet-overdraagbaar zijn en dat deze voor onbepaalde tijd worden aangegaan.

11

#### *Leeswijzer*

Hierna gaan wij eerst in op de verschijnings- en rechtsvormen van bewonerscollectieven. Daarna komen de hoofdlijnen van de vennootschapsbelasting daarbij aan de orde, gevolgd door de omzetbelasting (btw), de inkomstenbelasting (inclusief huurtoeslag) en de verhuurderheffing. Het belang van de fiscale status van algemeen nut beogende of sociaal belang behartigende instelling voor het collectief belichten wij daarna. Tot slot gaan wij nog in op de heffing van overdrachtsbelasting, alvorens enige algemene conclusies te trekken.

---

<sup>10</sup> In de praktijk kunnen bewonerscollectieven zich bijvoorbeeld ook bezighouden met de exploitatie van een moestuin of een kantine (horeca verkopen).

<sup>11</sup> Zoals opgesteld door Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn, *advocaten en notarissen* en door Platform31 gepubliceerd als onderdeel van de Juridische leidraad voor de oprichting van een wooncoöperatie.

## 2 Verschijnings- en rechtsvormen bewonerscollectieven

### 2.1 Beheercoöperatie

Onder de 'beheercoöperatie' verstaan we in deze notitie een *vereniging* van bewoners die vergaand zelfbeheer voeren over de woningen die zij huren.<sup>12</sup> Primair bestaat dit zelfbeheer uit dagelijks (klein) onderhoud, invloed op groot onderhoud en zeggenschap bij toewijzing. Het eigendom van deze woningen is niet in handen van de bewonersvereniging, maar bij derden. Binnen de kaders van de Woningwet is dit altijd een woningcorporatie, maar voor andere initiatieven kan het ook een belegger of gemeente zijn.

In de meest verregaande variant sluit de woningeigenaar met de bewonersvereniging een overeenkomst voor de collectieve verhuur van de woningen, waarbij het bewonerscollectief optreedt als intermediaire verhuurder. Gebruikelijk sluiten eigenaar en bewonerscollectief een 'samenwerkings- of beheerovereenkomst' waarin (de overdracht van) diverse bijkomende taken rondom zelfbeheer door de bewoners onderwerp zijn, evenals de financiële gevolgen daarvan. De leden-bewoners verhouden zich tot de bewonersvereniging enerzijds in een relatie huurder-verhuurder, anderzijds zijn zij ook lid van de bewonersvereniging.

Naast zeggenschap zal een bewonerscollectief via de beheercoöperatie enige besparing en beperking van kosten nastreven; bijvoorbeeld doordat de bewoners in verenigingsverband zelf relatief veel werkzaamheden oppakken (zelfwerkzaamheid, veelal bestaande uit klusjes en klein onderhoud). Met deze besparingen kan de huursom voor de bewoners dan relatief laag blijven, doordat de jaarlijkse huurverhoging ook beperkt blijft.

12

#### *Activiteiten en kosten*

De activiteiten van de beheercoöperatie blijven beperkt naar aard en omvang. Zij gaat (huur)contracten aan met zowel de eigenaar van de woningen als met haar leden-bewoners en contracteert met diverse leveranciers.<sup>13</sup> Daarnaast int zij periodiek huurinkomsten, servicekosten en contributie bij haar leden-bewoners. Zij betaalt periodiek een huursom aan de vastgoedeigenaar en voldoet haar overige verplichtingen aan leveranciers.

Wanneer de woningen in eigendom zijn van een woningcorporatie zullen de verhuuractiviteiten van de beheercoöperatie voor de meerderheid plaatsvinden binnen de financiële 'liberalisatiegrens' voor sociale verhuur. Deze grenzen stellen, bij een doorlopend voldoende bezetting van de verhuurde woningen, ook maxima aan de jaarlijkse omzet die de beheercoöperatie kan realiseren. De kosten zullen voor de bewonersvereniging grotendeels bestaan uit de huursom die zij aan de eigenaar van de woningen verschuldigd is. Afhankelijk van de inhoud van de afspraken in de beheerovereenkomst, kunnen kosten voortvloeien uit centraal ingekochte services, onderhoudstaken en (afschrijvingslasten op) huurdersinvesteringen, evenals budgetten gemoed met taken van zelfbeheer en organisatiekosten, zoals administratie-, advies-, bureau- en bankkosten.

---

<sup>12</sup> Een Nederlandse vereniging met volledige rechtsbevoegdheid; anders dan de terminologie 'beheercoöperatie' doet vermoeden, is hiermee *niet* bedoeld de rechtspersoon naar Nederlands recht van de 'coöperatie' of 'vereniging op coöperatieve grondslag', zoals in hoofdstuk 1 hiervoor ingeleid. Om begripsverwarring te voorkomen duiden wij de beheercoöperatie in deze notitie derhalve ook wel aan als bewonersvereniging.

<sup>13</sup> Voor zover de Woningwet dit corporaties met een beheercoöperatie overigens toestaat.

### *Middelen en financiering*

Om een beheercoöperatie economisch voldoende duurzaam vorm te geven, zal waarschijnlijk geopereerd moeten worden binnen smalle financiële marges. Met leveranciers en de vastgoedeigenaar kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt omtrent betalingstermijnen. Op deze wijze voorzien zij de bewonersvereniging praktisch in enige financiering (vreemd vermogen). Naast de leveranciers kunnen ook leden en/of overige stakeholders de beheercoöperatie voorzien van financiering (langlopende of kortlopende leningen).

Alle financiers (in theorie ook leden) zullen daarbij gebruikelijk zakelijke afspraken willen maken over de voorwaarden waaronder zij overgaan tot het verstrekken van een lening. Denk daarbij aan de omvang van de lening, de looptijd, eventueel verstrekte zekerheden (pandrecht), rentevergoeding en aflossing gedurende de looptijd ofwel aan het einde van de looptijd. De bewonersvereniging mag hierbij veronderstellen dat financiers een inschatting maken van het risico dat zij lopen. Risico op verlies van geld en de vergoeding die daar tegenover staat. Naar mate (veronderstelde) risico's groter zijn, zal de (rente)vergoeding gebruikelijk hoger zijn. Het aantrekken van vreemd vermogen brengt – althans in theorie – kosten met zich mee voor een vereniging. Gezien de beperkte omvang van de financieringsbehoefte en de huidige praktijk van reeds bestaande bewonerscollectieven zal dit in de praktijk weinig aan de orde zijn.<sup>14</sup>

Naar mate een rechtspersoon – zoals een vereniging – beschikt over een groter eigen vermogen, zullen verstrekkers van vreemd vermogen de risico's op het verlies van hun vordering gebruikelijk kleiner achten. Zij kunnen de vordering uit hoofde van de verstrekte lening immers verhalen op het in de rechtspersoon aanwezige eigen vermogen. Omwille van de verondersteld smalle financiële marges waarbinnen een beheercoöperatie actief is en het geringe vermogen bij de leden, zal eigen vermogen binnen de beheercoöperatie wellicht pas kunnen ontstaan door middel van langjarige relatief grote zelfwerkzaamheid en licht batige exploitatie. De kosten van financiering met vreemd vermogen zullen zodoende ook pas na verloop van tijd afnemen.

13

In een zoektocht naar extra eigen vermogen (en beperking van de kosten van vreemd vermogen), kunnen leden en stakeholders (zoals woningcorporaties) een bewonersvereniging wellicht incidenteel, eenmalig voorzien van extra middelen; dit in aanvulling op de reguliere huuropbrengsten, contributies en kostenbeheersing via zelfwerkzaamheid binnen de vereniging. Bij inbreng van eigen vermogen (kapitaal) in een bewonersvereniging moet daarbij wel worden bedacht dat heffingsgevolgen aan de orde kunnen zijn voor schenkbelasting.<sup>15</sup>

### *Tegemoetkoming aan leden*

Wanneer de beheercoöperatie aan haar leden/huurders een financiële tegemoetkoming biedt, bijvoorbeeld in de vorm van een huurkorting, komt de vraag op of dit voordeel voor de bewoner in enige belastingheffing moet worden betrokken. Afhankelijk van de mate waarin leden bereid zijn om (achterstallig) onderhoud van hun woonruimte, door middel van zelfwerkzaamheid, zelf ter hand te nemen, kan worden gesteld dat in deze korting een voordeel schuilt. Wij menen evenwel dat tegenover de korting ook een verminderd woongenot staat. Bovendien kan de beheercoöperatie/verhuurder geacht worden een aan haar lid/huurder tegengesteld belang te hebben, waarmee wij veronderstellen dat de afspraken tussen beiden omtrent huurprijzen en -kortingen geacht kunnen worden op zakelijke gronden tot stand te zijn gekomen, zoals – niet via het lidmaatschap gelieerde – derden dat ook zouden doen.

<sup>14</sup> Mogelijk ook beïnvloed door de huidige marktomstandigheden en lage (rente)tarieven voor het aantrekken van leningen.

<sup>15</sup> Vergelijk ook hoofdstuk 7.

Met deze veronderstelling als uitgangspunt, bestaat fiscaal geen aanleiding om in de huurkorting een voordeel te onderkennen dat bij het lid in de heffing van inkomstenbelasting dient te worden betrokken. Zo lang een (fictief) dienstverband met de leden afwezig blijft, is er voor de beheercoöperatie dus geen inhoudingsplicht voor de loonbelasting. Afhankelijk van de voorwaarden bij het verlenen van huurkorting voor zelfwerkzaamheid in een huurwoning, lijkt van een dienstbetrekking gebruikelijk geen sprake.

Wanneer een beheercoöperatie haar leden/huurders op andere wijze een vergoeding of bezoldiging biedt voor arbeid verricht ten behoeve van de vereniging (bijvoorbeeld een beloning voor zelfbeheer), dan kan een dienstbetrekking en het bestaan van inhoudingsplicht voor de beheercoöperatie uitdrukkelijk niet worden uitgesloten. Evenmin zijn dan uit te sluiten de heffing van inkomstenbelasting bij het betreffende lid in privé en/of gevolgen voor diens recht op toeslagen.<sup>16</sup> Een onbelaste vergoeding aan leden binnen de kaders gesteld aan de fiscale vrijwilligersregeling behoort wellicht wel tot de mogelijkheden.<sup>17</sup> Deze vergoeding blijft dan in ieder geval per saldo beperkt tot een maximum van 1.500 euro op jaarbasis (2018). De beheercoöperatie zal dan praktisch in ieder geval ook vrijgesteld moeten blijven van vennootschapsbelastingplicht, aangezien rangschikking als algemeen nut beogende instelling niet reëel lijkt.<sup>18</sup> Het is raadzaam voor beheercoöperaties om de heffingsgevolgen van concrete vergoedingen die zij aan leden doen toekomen af te stemmen met de Belastingdienst.

#### *Eigendom*

14 De leden van een vereniging, naar Nederlands recht opgericht, kunnen naar de aard van deze rechtspersoon hooguit in uitzonderlijke situaties een uitkering uit het daarin aanwezige vermogen genieten.<sup>19</sup> In beginsel is immers geen van de bij de vereniging betrokken (bestuurs)leden gerechtigd tot door de vereniging gerealiseerde winsten of het in de vereniging aanwezige eigen vermogen. Leden hebben geen economische rechten tot dit vermogen. Hooguit kunnen zij bij ontbinding en vereffening van de vereniging, onder omstandigheden, delen in het dan aanwezige batig saldo.<sup>20</sup> Van belang is dat wanneer een batig saldo aanwezig is, dat de statuten van de vereniging niet voorzien in een andersoortige verdeling daarvan en dat de wetgever uitgaat van de gelijkheid (en dus ook gelijkgerechtigdheid) van de leden ten tijde van de ontbinding en vereffening van de vereniging. Dit is ongeacht bijvoorbeeld de duur van hun respectieve lidmaatschap.

Een gewone vereniging zoals de beheercoöperatie kent dus géén eigenaren. Anders dan in de coöperatieve vereniging kent zij ook geen participanten. Een vergoeding door een vereniging aan haar leden voor het door hen ingebrachte kapitaal en het voeren van een dividendpolitiek laat zich daarmee – anders dan bij een coöperatieve vereniging – niet voorstellen. Wel kan een gewone vereniging zelf zaken in eigendom krijgen, houden en vervreemden. Al naar gelang de inhoud van de statuten van de vereniging kan zij ook onroerende zaken (zoals woningen) in eigendom hebben. Voor het bewonerscollectief in de verschijningsvorm van de beheercoöperatie is het houden van onroerende zaken in eigendom evenwel uitgesloten. De intermediaire verhuurrol is immers het middel dat zij hanteert om haar doelen na te streven; niet de rol van vastgoedeigenaar.

#### *Kapitalisatie en vermogensopbouw*

Omdat eigendomsrechten in (eigen vermogen in) een vereniging praktisch zijn uitgesloten, leidt het inbrengen van kapitaal in een vereniging gebruikelijk tot het onderkennen van een schenking aan de vereniging. De heffing van schenkbelasting kan daarbij aan de orde zijn. Omdat een eigendomstitel

<sup>16</sup> Vergelijk ook hoofdstuk 5.

<sup>17</sup> Vergelijk artikel 2, lid 6 Wet op de loonbelasting 1964.

<sup>18</sup> Vergelijk ook hoofdstukken 3 en 7.

<sup>19</sup> Artikel 2:23b lid 1 BW.

<sup>20</sup> Wij begrijpen dat betrokken woningcorporaties dit voor bewonerscollectieven en hun leden gebruikelijk (contractueel) zullen uitsluiten, zodat een lid ook bij vereffening van de vereniging nimmer enig financieel voordeel uit de vereffening kan toekomen.

daarna ontbreekt bij de inbrenger van dit vermogen, geldt in omgekeerde richting dat ook een vergoeding aan leden voor ingebracht vermogen denkbaar als onttrekking, verboden (winst)uitkering of schenking kan worden aangemerkt. Ook daarbij kan heffing van schenkbelasting aan de orde zijn. Geldelijke bijdragen door leden onder de noemer van jaarlijkse (of eenmalige) 'contributie', door de algemene leden vergadering van de vereniging vastgesteld en in de statuten verankerd, gelden als verplichtend voor de leden. In contributiebetalingen wordt dan ook gebruikelijk geen schenking onderkend.

De juridische aard van de gewone vereniging als rechtsvorm brengt met zich mee dat deze, zeker in verhouding tot de coöperatieve vereniging of kapitaalvennootschappen, als rechtsvorm minder toegerust is om *eigen vermogen* te verwerven. Hoewel een vereniging feitelijk wel voor het realiseren van commerciële activiteiten en doeleinden kan worden aangewend, vormt juist de belemmering in het vergaren van eigen vermogen een drempel. Een drempel die het realiseren van ondernemingsplannen bemoeilijkt, aangezien de beheercoöperatie hierdoor praktisch louter het instrument van het aantrekken van *vreemd vermogen* tot de beschikking heeft om haar doelen te verwezenlijken.

Wat van dit alles ook moge zijn, voor de beheercoöperatie met de voornaamste, enigszins marginale, functie van intermediaire-verhuur lijkt dit hooguit van beperkt belang. Praktisch zal de beheercoöperatie wel kunnen stuiten op beperkte financiering door banken, zolang haar eigen vermogen ook gering blijft. Gaat de beheercoöperatie een schuld aan, dan staat het deze vereniging uiteraard vrij om daarop een zakelijke rente te vergoeden. Dergelijke rentebetalingen worden in beginsel niet als (verboden) winstuitkeringen beschouwd, noch leiden zij gebruikelijk tot heffingsgevolgen.

## 2.2 Zelfstandige woonvereniging

15

Ook onder de 'zelfstandige woonvereniging' verstaan we in deze notitie een gewone vereniging.<sup>21</sup> De zelfstandige woonvereniging verwerft woningen in eigendom, welke zij verhuurt aan haar leden-bewoners. Evenals in de beheercoöperatie kunnen bewoners door middel van de zelfstandige woonvereniging het zelfbeheer voeren over de woningen die zij huren. Ook is zelfwerkzaamheid door leden mogelijk.

Anders dan voor de beheercoöperatie zijn de woningen in deze variant wél in eigendom van de rechtspersoon waarin het bewonerscollectief zich organiseert. Als de zelfstandige woonvereniging het eigendom van de woningen verwerft, loopt zij in beginsel ook het risico op waardeontwikkeling van deze woningen (positief en negatief). Wellicht kunnen bij de aankoop van de woningen met de verkoper (meestal een woningcorporatie) afspraken worden gemaakt die dergelijke risico's beperken. In het 'experiment verkoopregels' zijn de voorwaarden onderzocht waardoor exploitatierisico's voor de zelfstandige woonvereniging kunnen worden verkleind en sociale verhuur door het bewonerscollectief kan worden gecontinueerd.<sup>22</sup> Bij het maken van afspraken met de verkopende woningcorporatie kan daarnaast sprake zijn van een terugkoopverplichting onder voorwaarden, zoals een bepaalde termijn of een bepaalde minimumprijs voor de woning(en).

De zelfstandige woonvereniging treedt jegens haar leden-bewoners op als verhuurder. De leden-bewoners verhouden zich tot de zelfstandige woonvereniging enerzijds in een relatie huurder-verhuurder, anderzijds zijn zij ook lid. Omdat ook voor de zelfstandige woonvereniging de rechtsvorm

<sup>21</sup> Een Nederlandse vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, evenals de hiervoor behandelde bewonersvereniging van de beheercoöperatie derhalve.

<sup>22</sup> Zoals toegestaan in het kader van het actieprogramma Wooncoöperaties, vergelijk ook kamerstuk 29 453, nr. 423 d.d. 7 juli 2016 en artikel 125 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

van de gewone vereniging wordt gekozen, zijn de leden in economische zin niet gerechtigd tot het kapitaal van de vereniging en kan zij ook geen winst uitkeren aan de leden. In zoverre wijkt de zelfstandige woonvereniging niet af van de beheercoöperatie.

#### *Activiteiten*

Ook de activiteiten van de zelfstandige woonvereniging blijven naar aard en omvang beperkt. In beginsel vinden deze plaats binnen het domein van de volkshuisvesting, al is een wooncoöperatie geen Toegelaten Instelling. Vanuit fiscale optiek staat het de zelfstandige woonvereniging vrij om ter verwezenlijking van haar doelen middelen aan te wenden die bestaan uit de eigendom van woningen. Dit bezit wordt verhuurd aan individuele leden-bewoners. Hiertoe int de zelfstandige woonvereniging periodiek huurinkomsten, servicekosten en contributie bij haar leden-bewoners en betaalt periodiek rente- en aflossingen aan haar financier(s).

De verplichtingen die gemoed gaan met de rol van vastgoedeigenaar brengen risico's met zich mee voor de zelfstandige woonvereniging en kunnen financiers afschrikken c.q. kunnen leiden tot hogere (rente)lasten dan in de variant van de beheercoöperatie. De bekostiging van de zelfstandige woonvereniging zal praktisch, ter zake van de verhuuractiviteiten, grotendeels plaatsvinden binnen de grenzen gesteld aan sociale verhuur ('liberalisatiegrens'). De kosten zullen voor de zelfstandige woonvereniging grotendeels bestaan uit rente-, afschrijvings- en onderhoudslasten. Aanvullend kunnen daarbij kosten opkomen voor centraal ingekochte services, en budget gemoed met taken van zelfbeheer en organisatiekosten, zoals administratie-, advies-, bureau- en bankkosten.

#### *Bekostiging*

16

Evenals de beheercoöperatie, zal ook een zelfstandige woonvereniging naar verwachting opereren binnen smalle financiële marges. Met leveranciers en de financiers (bank, hypotheekverstrekker) kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt omtrent betalingstermijnen en aflossingen. Op deze wijze voorzien zij de zelfstandige woonvereniging praktisch in financiering (vreemd vermogen). Naast deze partijen kunnen ook leden en overige stakeholders (zoals de woningcorporatie als verkoper van de woningen) de zelfstandige woonvereniging voorzien van financiering (langlopende of kortlopende leningen).

Zoals hiervoor bij de beheercoöperatie al opgemerkt, leent de rechtsvorm van de gewone vereniging zich niet goed om eigen vermogen te verkrijgen. Dit bezwaar geldt dus ook voor de zelfstandige woonvereniging. Meer nog dan de beheercoöperatie zal de zelfstandige woonvereniging op zoek moeten naar financiering, door een lening aan te gaan met financiers of het toepassen van crowdfunding vanuit (meer kapitaalkrachtige) leden of sympathisanten. Deze partijen zullen daarbij gebruikelijk zakelijke afspraken willen maken over de voorwaarden waaronder zij overgaan tot het verstrekken van een lening. Denk daarbij aan de omvang van de lening, de looptijd, eventueel verstrekte zekerheden (hypotheekrecht, pandrecht), rentevergoeding en aflossingsschema. Ook voor de zelfstandige woonvereniging geldt dat het aantrekken van vreemd vermogen kosten met zich mee brengt. In de verhouding waarin de vereniging beschikt over eigen vermogen en zekerheden, zullen verstrekkers van vreemd vermogen (inclusief achtergestelde leningen) reden kunnen zien tot het beperken van rentelasten en risico-opslagen.

Anders dan een beheercoöperatie, zal de zelfstandige woonvereniging in staat kunnen zijn om zekerheidsrechten te verstrekken op het vastgoed in eigendom (met name het recht van hypotheek). Wij merken hier op dat de zelfstandige woonvereniging, anders dan een woningcorporatie, geen borging en garanties geniet van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Omwille van de smalle financiële marge waarbinnen een zelfstandige woonvereniging actief is, de risico's in haar bedrijfsvoering en het gering veronderstelde vermogen (ook bij de leden), zal eigen vermogen ook



binnen deze variant wellicht pas kunnen ontstaan na een langjarige batige exploitatie. Wij begrijpen dat dit beeld ook bestaat in eerder onderzoek naar de businesscase van wooncoöperaties door Platform31; de eerste jaren van exploitatie blijken daarin het meest risicovol en kwetsbaar. Gezien dit beeld zullen de kosten van financiering met vreemd vermogen mogelijk pas na verloop van tijd afnemen.

In aanvulling op reguliere huuropbrengsten en contributies, kan extra eigen vermogen voor de zelfstandige woonvereniging mogelijk worden gevonden in een schenking of 'zachte' leningen door de stakeholders, de verkoop van woningen met een korting of anderszins bijzonder gunstige voorwaarden voor het bewonerscollectief.<sup>23</sup> Bij dergelijke verwerving van aanvullend eigen vermogen of evident onzakelijk voorwaarden, dient vanuit fiscale optiek steeds aandacht te bestaan voor eventuele heffingsgevolgen voor de schenkbelasting (zie hoofdstuk 7).

#### *Eigendom, kapitalisatie en financiering*

Evenals in de variant van de beheercoöperatie, geldt voor de zelfstandige woonvereniging dat leden niet economisch gerechtigd zijn tot het in de vereniging aanwezige vermogen en de door haar gerealiseerde winst.<sup>24</sup> Dit is immers eigen aan de gekozen rechtsvorm voor het initiatief in de beide varianten. Ook de zelfstandige woonvereniging kent géén (individuele) eigenaren. Wel kan ze zaken in eigendom krijgen, houden of vervreemden. Het middel dat het bewonerscollectief in deze variant kiest, is immers juist de eigendom van de woningen. De statuten van de zelfstandige woonvereniging zullen hierin dan ook moeten voorzien.

Omdat zowel de rechtsvorm van de 'gewone vereniging', als de huurdersdoelgroep in de beide varianten van zowel de zelfstandige woonvereniging als de beheercoöperatie niet afwijken, komen ook in deze variant bij de kapitalisatie en financiering typisch dezelfde fiscale aandachtspunten op. Zowel het vergaren van *eigen vermogen* in een vereniging vraagt daarbij om aandacht (risico op schenkbelasting, zowel bij inbrengen als onttrekken daarvan), maar ook geldt het verbod op (winst)uitkering onverminderd voor de zelfstandige woonvereniging, evenals dat ook de contributieverplichting voor alle leden van de zelfstandige woonvereniging in gelijke mate geldt.

17

Zoals bij de beheercoöperatie geldt ook voor de zelfstandige woonvereniging dat voor het behalen van doelstellingen en ter financiering van activiteiten gebruikelijk het instrument van het aantrekken van *vreemd vermogen* openstaat. Evenals de beheercoöperatie zal ook de zelfstandige woonvereniging hierbij, zeker in de beginfase van haar initiatief, kunnen stuiten op beperkte financiering door banken. Financiering door leden of derden is daarbij evenzeer voorstelbaar. Ook hierbij wordt de betaling van zakelijke rentevergoedingen op schulden niet als (verboden) winstuitkering beschouwd, noch leiden deze gebruikelijk tot heffingsgevolgen.

Wel gelden de hoofdactiviteiten van de zelfstandige woonvereniging gebruikelijk als werkzaamheden met een hoger risicoprofiel dan de hoofdactiviteiten van de beheercoöperatie. Met het beheer en de exploitatie van vastgoed voor eigen rekening en risico gaan immers meer en grotere risico's gemoeid dan met louter intermediaire verhuur. Een hoger risico dat denkbaar (zeker in een opgaande woningmarkt) wel ook tot een hoger financieel rendement leidt. Een dergelijk rendement zal gebruikelijk echter pas door tijdsverloop aan de orde kunnen zijn, gezien ook de keuze voor verhuur onder de liberalisatiegrens. Een direct rendement voor de bewoner in de vorm van betaalbare en lage woonlasten lijkt op meer korte termijn wel haalbaar. De keuze voor rendement in de vorm van lage woonlasten voor de bewoners in plaats van financieel rendement voor de zelfstandige woonvereniging

<sup>23</sup> Leningen onder gunstige voorwaarden, veelal met lage rentelasten en beperkte aflossingsverplichtingen, soms onder achterstelling van de vordering bij de vorderingen van andere schuldeisers (zoals banken en hypotheekverstrekkers).

<sup>24</sup> Het beleid voor toepassing van de fiscale 'eigenwoningregeling' zoals opgenomen in het besluit d.d. 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M, §1.6 is hierdoor niet van toepassing.

heeft tot gevolg dat de vereniging weinig eigen vermogen vergaart om risico's op te vangen.

## **2.3 Ontbinding**

Zoals rechtspersonen kunnen worden opgericht, kunnen zij ook worden opgeheven. De voorwaarden daarbij worden gebruikelijk opgenomen in de statuten. Ook bij verenigingen zoals de beheercoöperatie of zelfstandige woonvereniging.

Het moment waarop het ontbindingsbesluit wordt genomen in de algemene ledenvergadering, is nog niet het moment waarop het bestaan van de rechtspersoon eindigt. De ontbinding betekent enkel nog maar het begin van de vereffeningfase van de rechtspersoon.<sup>25</sup> Pas zodra de vereffening is voltooid, eindigt het bestaan van de rechtspersoon. De ontbinding kan overigens ook als gevolg van een faillissement intreden.

Bij (het overwegen van) de ontbinding van een vereniging, dient het verenigingsbestuur en de algemene ledenvergadering gebruikelijk een aantal besluiten te nemen. Daarbij komt juridisch belang toe aan een zorgvuldige formulering en juiste voltijdelijkheid van de besluiten. Evenzo als dat bij de oprichting van een vereniging gebruikelijk een notaris wordt betrokken, adviseren wij bij de ontbinding van een vereniging ook steeds tijdig passende fiscale en juridische expertise te betrekken.

---

<sup>25</sup> Naast 'vereffening' wordt ook wel het begrip 'liquidatie' gebruikt.

## 3 Vennootschapsbelasting

Op grond van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is een vereniging belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb) indien en voor zover zij een onderneming drijft.<sup>26</sup> Voor verenigingen geldt daarmee op grond van de rechtsvorm – anders dan voor bijvoorbeeld besloten vennootschappen of coöperatieve verenigingen – dat zij geen integrale (of onbeperkte) belastingplicht kennen maar in beginsel slechts een partiële (of beperkte) belastingplicht. Deze beperkte belastingplicht geldt overigens niet voor verenigingen die op grond van de Woningwet bij koninklijk besluit zijn toegelaten als instellingen die in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn. Dergelijke woningcorporaties zijn onbeperkt belastingplichtig.<sup>27</sup> Omdat wooncoöperaties geen toegelaten instelling zijn, dienen deze bewonerscollectieven hun vennootschapsbelastingpositie te bepalen zoals reguliere verenigingen.

### 3.1 Belastingplicht vereniging

Om de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting bij verenigingen te kunnen beoordelen, behandelen we hierna het theoretische kader op hoofdlijnen. In hoeverre beheercoöperaties of zelfstandige woonverenigingen geconfronteerd worden met deze heffing, hangt af van hun feitelijke activiteiten en ook behaalde exploitatieresultaten. Een vereniging, zoals de beheercoöperatie of de zelfstandige woonvereniging, kan in Nederland op twee gronden belastingplichtig worden voor de vennootschapsbelasting:

- Indien en voor zover zij een onderneming drijft;
- Indien zij geen onderneming drijft, maar wel een uiterlijk daarmee overeenkomende werkzaamheid waardoor in concurrentie wordt getreden met ondernemingen die in Nederland onderworpen zijn aan de heffing van deze winstbelasting (concurrentie dus met natuurlijk personen of met per definitie belastingplichtige entiteiten zoals de genoemde besloten vennootschap of coöperatieve vereniging).

19

#### *Drijven van een onderneming en deelname economisch verkeer*

Volgens vaste jurisprudentie is een onderneming 'een organisatie van arbeid en kapitaal die deelneemt aan het economisch verkeer en daarmee streeft naar het behalen van winst'. Op grond van jurisprudentie mag worden geconcludeerd dat aan het criterium 'organisatie van arbeid en kapitaal' snel wordt voldaan; ook voor wooncoöperaties is dit het uitgangspunt. De criteria 'deelname aan het economisch verkeer' en de 'aanwezigheid van een winststreven' zijn voor bewonerscollectieven praktisch van groter belang, vandaar dat wij bij deze criteria meer uitgebreid stilstaan.

De term 'deelname economisch verkeer' ziet met name toe op de vraag of de werkzaamheden al dan niet in de beperkte kring van een vereniging worden verricht. Indien werkzaamheden bij uitsluiting worden verricht voor een beperkte kring van (rechts)personen, dan kan verdedigd worden dat geen sprake is van deelname aan het economisch verkeer. Het criterium 'deelname aan het economisch verkeer' en de uitleg daarvan in de jurisprudentie is nog altijd in ontwikkeling. Daarbij valt op dat de uitleg van het criterium in lagere uitspraak vooral toeziet op verenigingen.

<sup>26</sup> Artikel 2, lid 1 onderdeel e Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>27</sup> Artikel 2, lid 1 onderdeel d Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

*Jurisprudentie*

De tot heden belangrijkste jurisprudentie over dit criterium van ondernemerschap bij verenigingen is in 2009 geweest door Hof Amsterdam.<sup>28</sup> In dat geval bleef een vereniging daar buiten de vennootschapsbelasting omdat zij slechts presteerde aan haar leden en nagenoeg alle inkomsten bestonden uit de jaarlijkse contributies. De door deze vereniging ontplooiden activiteiten stonden alleen open voor haar leden. De leden waren hiervoor ook geen andere vergoedingen verschuldigd dan de jaarlijkse contributie – zij het dat voor publicaties, studie- en themadagen een vergoeding voor de kosten werd gevraagd c.q. deze kosten werden doorbelast aan de leden die daarvan gebruik maakten/daaraan deelnamen.

In 2009 heeft de staatssecretaris van Financiën in een besluit toegelicht waarom hij in een andere, vergelijkbare juridische procedure zijn cassatieberoep introk.<sup>29</sup> Die andere procedure betrof ook een vereniging.<sup>30</sup> Deze had als doel het bevorderen van *estate planning* in de notariële beroepsuitoefening, onder andere door het organiseren van een beroepsopleiding, een congres en scholingsbijeenkomsten. De beroepsopleiding en het congres stonden open voor leden en niet-leden, maar de scholingsbijeenkomsten alleen voor de leden. Hof Amsterdam oordeelt dat deze vereniging een organisatie vormt van kapitaal en arbeid, deelneemt aan het economisch verkeer en feitelijk streeft naar het behalen van winst. Zij is echter slechts belastingplichtig voor het organiseren van de beroepsopleiding en het congres, omdat zij bij het organiseren van scholingsbijeenkomsten alleen de belangen van haar leden behartigt, niet naar buiten treedt en dus niet deelneemt aan het economisch verkeer. Er is dan sprake van partiële belastingplicht.

In het besluit geeft de staatssecretaris de – naar zijn mening op te maken (danmalige) – stand van zaken weer over het criterium ‘deelname economisch verkeer’ (of ‘besloten kring’). Hij geeft aan de volgende criteria te onderkennen:

20

- a. Het verrichten van diensten aan een besloten groep, die niet of nauwelijks kan wijzigen, neigt naar de kwalificatie dat geen sprake is van deelname aan het economische verkeer;
- b. Wanneer echter eenvoudig toegetreten kan worden tot de besloten groep om alsnog tegen betaling diensten te ontvangen, kan wel sprake zijn van deelname aan het economische verkeer;
- c. Richten de verleende diensten zich uitsluitend op de algemene belangenbehartiging van de leden, dan is geen sprake van deelname aan het economische verkeer;
- d. Is sprake van het tegen betaling, ook wanneer geen sprake is van betaling per dienst maar bijdrage van een vast jaarbedrag, verrichten van individuele diensten ten behoeve van leden, dan is weer wel sprake van deelname aan het economische verkeer.

Met name in relatie tot de in deze zienswijze onder a., b. en d. genoemde criteria voor deelname aan het economisch verkeer is naar onze indruk een direct ‘ruilverband’ te onderkennen tussen de prestaties en betaling daarvoor. Punten c. en d. in deze zienswijze verhouden zich echter niet goed tot het standpunt van de staatssecretaris weergegeven in een ander, eerder, besluit uit 2005.<sup>31</sup> Algemeen wordt in de fiscale literatuur aangenomen dat deze beide punten daarmee als achterhaald of als verschrijving moet worden geïdentificeerd en dat het besluit uit 2005 voorgaat. Daarbij is de tekst onder a. en b. duidelijk erg voorzichtig geformuleerd en laat deze ruimte voor interpretatie voor belanghebbenden en

<sup>28</sup> Hof Amsterdam, 1 april 2009, nrs. 07/00808, 07/00809 en 07/00810, V-N 2009/26.1.4.

<sup>29</sup> Toelichting staatssecretaris van 3 juli 2009 nr. DGB 2009-3012 op intrekking cassatieberoep lopende procedure Hoge Raad nr. 2009/01880, n.a.v. uitspraak Hof Amsterdam van 1 april 2009, nr. 2007/00837, jaar 2001.

<sup>30</sup> Hof Amsterdam van 1 april 2009, nr. 2007/00837.

<sup>31</sup> Besluit van 23 december 2005, nr. CPP2005/2730M.

de Belastingdienst. De staatssecretaris lijkt ervoor te waken te stellig te zijn en biedt daarmee weinig zekerheid.

Gezien voornoemd beleid en jurisprudentie, menen wij dat bewonerscollectieven in de rechtsvorm van een gewone vereniging argumenten kunnen hebben die pleiten voor de afwezigheid van deelname aan het economisch verkeer. Wij noemen:

- De statuten van de vereniging, welke ruimte kunnen laten voor niet-ondernemingsactiviteiten;
- De omzet categorieën die een vereniging kent. In welke mate komen haar inkomsten op uit contributies en in welke mate uit huur en servicekosten (welke laatstgenoemde bovendien mogelijk slechts tegen – nagenoeg – de kostprijs aan de leden in rekening wordt gebracht – vergelijk voornoemde jurisprudentie)?

Hiernaast kan discussie bestaan over het besloten karakter van een bewonerscollectief in de vereniging. In welke mate vindt er 'ballotage' plaats bij de toetreding van nieuwe leden, moeten leden aan bepaalde kwaliteiten voldoen om zich aan te sluiten en is dat een voldoende besloten groep met voldoende hoge drempels voor toe- en uittreden (vergelijk ook voornoemde jurisprudentie)? Onder meer doordat groepen bewoners bijeen in een collectief gebruikelijk van samenstelling kunnen wijzigen, achten wij het reëel dat zowel de beheercoöperatie als de zelfstandige woonvereniging door de Belastingdienst beschouwd zullen worden als deelnemend aan het economisch verkeer. Indien en voor zover een vereniging op grond van dit onderdeel van het 'ondernemerscriterium' al kwalificeert als ondernemend, is nog de vraag in hoeverre zij een geobjectiveerd winstoogmerk heeft. Dit onderdeel van het ondernemerscriterium onderzoek we hierna.

#### *Winststreven*

De aanwezigheid van een winststreven binnen een wooncoöperatie dient feitelijk en *geobjectiveerd* te worden getoetst. Niet de intentie van een vereniging is daarvoor doorslaggevend, noch wat in haar statuten is vastgelegd. De feitelijke toetsing houdt in dat beoordeeld wordt of over een periode van meerdere jaren *in de regel* sprake is van een winstgevende exploitatie van de desbetreffende activiteit(en).

21

Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat de 'winstgevendheid' van een vereniging beoordeeld wordt, uitgaande van de fiscale winstbepalingsregels. Voor het bepalen van het (commerciële) resultaat van een rechtspersoon zijn als uitgangspunt de regels uit het Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving relevant. Sommige kosten zal een wooncoöperatie dus moeten activeren en via afschrijvingen moeten spreiden over meerdere boekjaren. Andere kosten komen direct ten laste van het resultaat van het boekjaar waarin ze zijn gemaakt. De fiscale wetgeving kent daarbij eigen waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen, op grond waarvan de fiscale winst veelal afwijkt van de 'commerciële' winst van een vereniging. De fiscale winst valt gebruikelijk hoger uit. Denk hierbij aan nadelige verschillen als gevolg van fiscale afschrijvings- en renteaftrekbeperkingen, de toelaatbaarheid van bepaalde kostenallocatie of de toelaatbaarheid van bepaalde voorzieningen, et cetera.

#### *Normaal vermogensbeheer*

Een belangrijke nuancering en beperking van ondernemerschap kan voor veel verenigingen bestaan in het afwezig blijven van een winstoogmerk doordat haar activiteiten niet meer omvatten dan 'normaal vermogensbeheer'. Beperken de werkzaamheden van een vereniging zich tot 'normaal vermogensbeheer' dan is (in zoverre) alsnog geen sprake van een onderneming. Bij de vraag of een vereniging belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting draait het niet zelden om dit onderscheid.

De grens tussen het relatief *passieve* beheer van vermogen en het uitoefenen van een onderneming door middel van het 'bedrijfsmatig exploiteren van zaken die samen een vermogen vormen', is vaak niet scherp te trekken. Bij de beantwoording van de vraag of vermogensbeheer of het drijven van een onderneming moet worden aangenomen, komt bijvoorbeeld belang toe aan de volgende criteria: de hoeveelheid arbeid, de aanwezige organisatie, de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen, het vermogensrisico dat wordt gelopen en het rendement waarnaar wordt gestreefd.<sup>32</sup>

De mate waarin een vereniging risico's neemt en het te verwachten beperkte financiële rendement bij verhuur onder de liberalisatiegrens pleit voor de afwezigheid van ondernemerschap. Wij verwachten anderzijds dat de activiteiten van zowel beheercoöperaties als zelfstandige woonverenigingen gebruikelijk meer zullen omvatten dan louter normaal vermogensbeheer. Zo kan zelfwerkzaamheid binnen bewonerscollectieven op een relatief grote mate van arbeid duiden.<sup>33</sup> Ook de mate van financiering met vreemd vermogen neigt voor ons naar kwalificatie als meer dan normaal vermogensbeheer. Door de wijze waarop de fiscale wetgeving is vormgegeven, leiden activiteiten die meer omvatten dan normaal vermogensbeheer overigens niet direct tot de conclusie dat ook een onderneming wordt gedreven. Bij iedere vereniging zullen de omstandigheden hiervoor bepalend zijn.

#### *Meerdere activiteiten*

Het onderscheid 'Indien en voor zover' duidt erop dat een vereniging naast haar ondernemingsactiviteiten ook niet-ondernemingsactiviteiten kan hebben. Anders gezegd, er dient *per* werkzaamheid beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de criteria voor belastingplicht. Daartoe zal ook *per* werkzaamheid moeten worden getoetst of voldaan wordt aan het criterium dat een winststreven aanwezig is. Oftewel, het exploitatieresultaat dient per activiteit te worden bepaald. Wanneer een wooncoöperatie zich bijvoorbeeld bezighoudt met verhuuractiviteiten, bijkomende services organiseert voor haar leden én daarnaast ook horeca exploiteert voor een breder publiek, dan kan – al naar gelang onder meer de exploitatieresultaten op deze activiteiten – sprake zijn van één of meerdere ondernemingsactiviteiten. De horeca-exploitatie kan een onderneming vormen, terwijl dat niet geldt voor de verhuuractiviteiten en bijkomende services.

22

Wanneer komt vast te staan dat sprake is van een mix van belastingplichtige en niet-belastingplichtige activiteiten, dan dient er voor de belastingplichtige activiteiten een fiscale balans en resultatenrekening te worden opgesteld. Bezittingen, schulden, opbrengsten en kosten dienen hierbij te worden toegerekend aan hetzij belastingplichtige, hetzij niet-belastingplichtige activiteiten. Wanneer deze twee sferen zich binnen één rechtspersoon laten verenigen, brengt dit veelal praktische en administratieve problemen met zich mee. Ook bij partiële belastingplicht van een vereniging dient echter wel op een juiste wijze invulling te worden gegeven aan de verplichtingen jegens de Belastingdienst. Het doen van een juiste aangifte is vaak geen sinecure indien over de omvang van de belastingplicht en de aangiftemethodiek geen afstemming wordt bereikt. Temeer omdat een scherpe lijn tussen belastingplichtige en niet-belastingplichtige activiteiten niet steeds te trekken is en de ene activiteit vaak raakpunten heeft met de andere. Volgens aanwijzing van de staatssecretaris van Financiën kan daarbij de situatie bestaan dat de werkzaamheden van een vereniging weliswaar naar hun aard verschillen, maar overigens zodanig zijn verweven dat een gescheiden beoordeling niet aan de orde kan zijn.<sup>34</sup> Dit doet zich naar de mening van de staatssecretaris met name voor wanneer een vereniging bij het deelnemen aan het economisch verkeer met haar activiteiten als eenheid optreedt.

---

<sup>32</sup> Aldus ook de ruimschoots over dit vraagstuk gewezen fiscale jurisprudentie.

<sup>33</sup> Zij het vrijwillig en in principe weinig professionele taken

<sup>34</sup> §3.2 van het besluit d.d. 23 december 2015, nummer CPP2005/2730M.

In beginsel geldt bij de beoordeling van activiteiten (met opbrengststromen) dat zij afzonderlijk dienen te worden beoordeeld voor de ondernemingstoets. Voor wooncoöperaties kan hierbij worden gedacht aan activiteiten zoals ‘verhuur’ (huuropbrengsten), ‘bijkomende services’ (servicekosten) en ‘algemene verenigingszaken’ (contributies). Of deze activiteiten een onderneming vormen, zal afhangen van de omstandigheden binnen de vereniging. Naar onze indruk zullen verhuuractiviteiten *sec* gebruikelijk geen onderneming vormen voor de wooncoöperatie. Ingeval duidelijk sprake is van verwevenheid tussen activiteiten, dan geldt dat deze gezamenlijk beoordeeld kunnen worden voor de ondernemingstoets. Indicaties voor de noodzakelijkheid van een clustering van activiteiten, bestaan in de feitelijke samenhang van de activiteiten. Het gaat dan om activiteiten die economisch/financieel, organisatorisch of naar hun aard sterk zijn verweven. Vanwege de feitelijke verwevenheid van (verhuur)activiteiten onderling, kan ondernemerschap zich dan uitstrekken tot alle activiteiten die geclusterd moeten worden beschouwd.

Indien in de activiteiten van een vereniging meerdere ondernemingen zijn te onderkennen, dan worden deze bij wet geacht één onderneming te vormen.<sup>35</sup> Hoewel voor ons duidelijk is dat een vereniging niet op voorhand belastingplichtig is voor opbrengsten uit beleggingen, kunnen de inhoud van de statuten én de overige in de vereniging aanwezige ondernemingsactiviteiten op deze wijze toch leiden tot belastingheffing over beleggingsopbrengsten.<sup>36</sup> Wanneer een wooncoöperatie, in een zoektocht naar aanvullende inkomsten, nieuwe duurzaam winstgevende werkzaamheden gaat ontplooiën, adviseren wij aandacht te hebben voor het risico dat deze activiteiten ondernemerschap en belastingplicht doen ontstaan. Andere (primaire) verenigingsactiviteiten, zoals de huurexploitatie van woningen, kunnen zo ook onder het heffingsbereik van de vennootschapsbelasting komen. Zonder dergelijke (inkomsten uit) aanvullende werkzaamheden lijkt vennootschapsbelastingplicht voor de wooncoöperatie sneller afwezig te kunnen blijven.

23

De wens om (het rendement op) de vastgoedexploitatie in een vereniging niet onder (of in de risicosfeer van) deze heffing te brengen, kan – met name daar waar het de zelfstandige woonvereniging betreft – aanleiding zijn om nieuwe of aanvullende werkzaamheden onder te brengen in een afzonderlijke rechtspersoon met een eigen fiscale positie. Bedenk daarbij wel dat fiscale regelgeving een grotere rol speelt bij het spreiden en separeren van activiteiten over (en het exploiteren van) meerdere rechtspersonen dan bij het managen van één vereniging. Overweegt u een juridische scheiding van verhuurtaken en bijkomende werkzaamheden in meerdere rechtspersonen, win dan vooral tijdig kundig advies in.

#### *Subsidies en winststreven*

Uit de sjablonen van de (concept)statuten voor de beheercoöperatie en de zelfstandige woonvereniging, maken wij op dat subsidies tot de opbrengst categorieën van het bewonerscollectief kunnen behoren. Hoewel de ‘businesscase’ voor wooncoöperaties gebruikelijk zelfstandig voldoende duurzaam en haalbaar zal moeten zijn, lijkt met name de eerste fase na oprichting financieel kwetsbaar. Wanneer de leden, betrokken overheden en/of overige belanghebbenden een initiatief toch willen (helpen) realiseren, dan kan een (tijdelijke) subsidie wellicht uitkomst bieden. Ofwel worden subsidies overwogen voor bijzondere projecten, zoals verduurzaming van woningen.

Wanneer het een subsidie van de overheid is (bijvoorbeeld de gemeente), kan fiscaal beleid uitkomst bieden bij het bepalen of een geobjectiveerd winsttoegmerk (en daarmee ondernemerschap en

<sup>35</sup> Artikel 2, lid 7 Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>36</sup> Bijvoorbeeld in aandelen, obligaties of (verhuurde) onroerende zaken, wanneer de daarmee gemoeide arbeid slechts uit normaal vermogensbeheer bestaat.

vennootschapsbelastingplicht) aanwezig is in de vereniging. Relevant daarbij is dat gesubsidieerde verenigingen, mede door wijzigingen in subsidieregels (meer budgetsubsidies en minder exploitatiesubsidies), steeds vaker exploitatieoverschotten behalen. De staatssecretaris van Financiën verstaat in dit verband onder het begrip 'subsidie' overigens enkel een subsidie als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.<sup>37</sup> Bij dergelijke gesubsidieerde instellingen is van een 'winststreven' geen sprake voor zover zij, volgens hun statuten of subsidievoorwaarden, de behaalde overschotten moeten aanwenden overeenkomstig subsidiedoeleinden of terug moeten betalen aan de subsidieverstrekker. Naast het feit dat de gevormde overschotten in die situatie niet vrij besteedbaar zijn, wordt er geen voordeel beoogd en verwacht door de gesubsidieerde instelling. Van het ontbreken van een winststreven kan volgens de staatssecretaris ook sprake zijn als de instelling haar inkomsten met betrekking tot de gesubsidieerde activiteiten hoofdzakelijk verkrijgt uit subsidies en daarnaast slechts eigen bijdragen ontvangt van degenen voor wie de instelling prestaties verricht.

Omdat wooncoöperaties hun initiatieven economisch zelfstandig en duurzaam willen vormgeven, veronderstellen wij dat subsidies aan een bewonerscollectief beperkt zullen blijven, zowel in omvang als in duur. Wanneer overheidssubsidies worden verstrekt aan de wooncoöperatie, dan kan genoemd fiscaal beleid uitkomst bieden bij de beoordeling van de vennootschapsbelastingpositie van de vereniging.

#### *Integrale belastingplicht voor vereniging*

Hoewel belastingplicht voor verenigingen slechts aan de orde is *indien en voor zover* zij een onderneming drijven, is deze hoofdregel in jurisprudentie genuanceerd c.q. is daarop een uitzondering geformuleerd.<sup>38</sup> Een wooncoöperatie kan zodoende op voorhand met haar *gehele* vermogen moeten worden aangemerkt als belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.<sup>39</sup> Op grond van vaste jurisprudentie is duidelijk dat sprake is van volledige belastingplicht indien de statutaire doelstelling van een vereniging beperkt is en geen ruimte laat voor niet-ondernemersactiviteiten. Uiteraard moeten dan ook de feitelijke werkzaamheden van zo'n vereniging in lijn blijven met de statutaire doelstelling. Om verschil in zienswijze te voorkomen, kan het voor een ondernemende vereniging de voorkeur genieten om de omvang van haar onderneming (en de belastingplicht) schriftelijk af te stemmen met de Belastingdienst.

24

Voor de beheercoöperatie en zelfstandige woonvereniging is de vormgeving van de statuten in dit verband in ieder geval van belang. Aan de feitelijke werkzaamheden en het eventuele onderkennen van ondernemerschap en belastingplicht daaruit voor de wooncoöperatie doet de inhoud van de statuten gebruikelijk niet af.

#### *In concurrentie treden met*

Kan op grond van voornoemde criteria niet geconcludeerd worden dat een vereniging (gedeeltelijk) belastingplichtig is, dan kan belastingplicht alsnog aan de orde komen wanneer sprake is van een uiterlijk met een onderneming overeenkomende werkzaamheid waarmee in concurrentie wordt getreden met wél belastingplichtige ondernemingen.<sup>40</sup> De concurrentiebepaling is in de wetgeving opgenomen om te voorkomen dat laatstbedoelde ondernemers getroffen worden door niet-belastingplichtige concurrenten die zich (potentieel) op hun werkterrein begeven en in een gunstiger positie zouden komen te verkeren. Concurrentie is reeds aanwezig wanneer de werkzaamheid ten

<sup>37</sup> Besluit van 23 december 2005, nr. CPP2005/2730M.

De aanspraak op financiële middelen, *door een bestuursorgaan* verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager, anders dan als betaling voor aan *het bestuursorgaan* geleverde goederen of diensten.

<sup>38</sup> Vergelijk Hoge Raad 12 februari 1986, nr. 23 245, BNB 1987/188 en Hoge Raad 10 februari 1999, nr. 33 216, BNB 1999/71.

<sup>39</sup> Zoals voornoemd, op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel d, ofwel op grond van genoemde jurisprudentie.

<sup>40</sup> Zie artikel 4 onderdeel a van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.



coste gaat van het debiet van andere ondernemingen, ook al wordt concurrentie niet beoogd. Het oogmerk zal veelal immers ook niet zijn te concurreren, eerder een gevolg. Een gevolg dat de wetgever beoogt op gelijke wijze in de heffing te betrekken, zodat een gelijk fiscaal speelveld ('level playingfield') ontstaat.

Wij merken op dat de concurrentiebepaling *niet* tot vennootschapsbelastingplicht kan leiden wanneer binnen een vereniging slechts sprake is van normaal vermogensbeheer. Ook is het concurrentie-criterium *niet* van toepassing in gevallen waarin de winstgevende activiteiten van geringe omvang zijn en het deelnemen aan het maatschappelijke verkeer van bijkomstige aard is. Aan een vereniging dient zo, op grond van jurisprudentie, de eis te worden gesteld dat haar resultaten van dien aard zijn dat een particulier er althans een *bescheiden bestaan* in zou kunnen vinden. Door deze jurisprudentie kunnen 'marginale' ondernemingen toch buiten de heffing van vennootschapsbelasting blijven.

Tot slot dient (potentiële) concurrentie zich voor te doen met ondernemingen gedreven door natuurlijke personen (ondernemers in de sfeer van de inkomstenbelasting), dan wel door in een door de wetgever geformuleerde limitatieve opsomming van 'lichamen' (zoals besloten vennootschappen, coöperaties en verenigingen op coöperatieve grondslag en erkende woningcorporaties). Van belastingplicht uit hoofde van potentiële concurrentie met door andere reguliere stichtingen of verenigingen gedreven ondernemingen kan daarmee geen sprake zijn. Voor een ongelijk fiscaal speelveld hoeft de wetgever daarbij ook niet te vrezen; daarmee is dit ook geen maatschappelijk belang dat de wetgeving moet dienen.

Hoewel van wooncoöperaties vermoed kan worden dat zij deels (potentieel) concurrerende activiteiten ontplooiën, bijvoorbeeld met belastingplichtige woningcorporaties, menen wij dat de voornoemde verschoningsgronden in veel situaties uitkomst zullen bieden aan bewonerscollectieven. Wij verwachten niet dat vennootschapsbelastingplicht voor wooncoöperaties snel zal opkomen uit hoofde van de concurrentiebepaling.

25

### 3.2 Subjectieve vrijstellingen

Wanneer een vereniging (al dan niet met een gedeelte van haar werkzaamheden) een onderneming drijft, dan kan toepassing van een wettelijke *subjectieve vrijstelling* nog leiden tot het afwezig blijven van vennootschapsbelasting- en aangifteplicht. Voor ondernemende wooncoöperaties is het daarmee relevant om de voorwaarden voor de toepassing van mogelijke subjectieve vrijstellingen te kennen. De wetgeving kent diverse (sectorspecifieke) subjectieve vrijstellingen, zoals voor zorg- en onderwijsinstellingen. Hoewel deze maatschappelijke organisaties veelal wel een onderneming drijven binnen de rechtsvorm van een stichting of vereniging, blijven zij door de toepassing van een subjectieve vrijstelling verschoond van vennootschapsbelasting-, aangifteplicht én de (administratieve) lasten die hiermee gemoeid zijn.

Voor een bewonerscollectief in de rechtsvorm van een vereniging kan – gezien diens activiteiten – praktisch slechts één vrijstelling aan de orde zijn: de generieke vrijstelling voor 'kleine' verenigingen en stichtingen. De werking van deze vrijstelling lichten wij hierna toe. Van belang daarbij is op te merken dat de toepassing van subjectieve vrijstellingen plaatsvindt op het niveau van de rechtspersoon. Op dit niveau moeten de voorwaarden worden getoetst en niet slechts op het niveau van de ondernemingsactiviteiten van een vereniging.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Hoewel voor mening subjectieve vrijstelling uiteindelijk het exploitatieresultaat naar fiscale grondslagen relevant blijkt.

*Generieke vrijstelling*

De wetgeving kent voor 'kleine' verenigingen een generieke vrijstelling.<sup>42</sup> Voor een beroep op deze vrijstelling is vereist dat de eventuele fiscale winst in een jaar niet meer bedraagt dan 15.000 euro, dan wel in het jaar en de daaraan voorafgaande vier jaren tezamen niet meer bedraagt dan 75.000 euro. Het resultaat van een eventueel verliesjaar in deze periode wordt op nihil gesteld. Toepassing van de generieke vrijstelling is daarmee gebonden aan het behaalde fiscale resultaat. We merken op dat het fiscale resultaat van een vereniging kan afwijken van het exploitatieresultaat in haar jaarrekening, bijvoorbeeld doordat schenkingen buiten aanmerking blijven of omdat de afschrijvings-, rentelasten of kosten fiscaal anders moeten worden bepaald.<sup>43</sup>

Bij duurzaam batige exploitatieresultaten binnen een wooncoöperatie die van zodanig bijkomstige betekenis blijven dat voornoemde drempels niet worden overschreden, zal vennootschapsbelasting- en aangifteplicht in veel gevallen niet aan de orde komen door toepassing van de generieke vrijstelling. Wij verwachten dat de meeste beheercoöperaties, gezien de in omvang en resultaat veel beperkte primaire activiteit van intermediaire verhuur – zo daarin al een onderneming kan worden onderkend – vanwege deze subjectieve vrijstelling alsnog niet belastingplichtig zijn. Dit laat onverlet dat ook zelfstandige woonverenigingen de vrijstelling kunnen toepassen wanneer zij aan de voorwaarden voldoen.

Een noemenswaardige faciliteit die voor wooncoöperaties de fiscale winst van de eventuele onderneming kan beperken, kan bestaan in een aftrek van fictieve kosten voor de inzet van vrijwilligers. Enerzijds kwalificeren daartoe algemeen nut beogende instellingen (ANBI's) en anderzijds ook sociaal belang behartigende instellingen (SBBI's) die hun winst hoofdzakelijk behalen met behulp van arbeid die 'om niet' (gratis) is verricht door natuurlijke personen of naar een loon dat in belangrijke mate lager is dan in het economisch verkeer gebruikelijk (vrijwilligers).<sup>44</sup> Voor fictieve aftrek komen dan in

26      aanmerking: de kosten die met betrekking tot de vrijwilligers aftrekbaar zouden zijn indien hun beloning plaats zou vinden op basis van het minimumloon, verminderd met de werkelijke kosten. Op de vraag of een wooncoöperatie kan kwalificeren als ANBI of SBBI gaan wij in hoofdstuk 7 in.

Als het resultaat in de jaarrekening van een vereniging neigt naar de voornoemde drempel van 15.000 euro, dan kan het zinvol zijn om het risico op vennootschapsbelastingplicht en/of de omvang van de onderneming en het fiscale resultaat nader te (laten) bepalen. Ook wanneer bij een wooncoöperatie incidenteel een verliesjaar voorkomt, vraagt toepassing van de subjectieve vrijstelling naar ervaring om fiscaal advies. Zonder tijdige actie kunnen fiscaal verrekenbare verliezen anders verloren te gaan.

---

<sup>42</sup> Artikel 6 Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

<sup>43</sup> Zo lijkt voor de ondernemende zelfstandige woonvereniging de WOZ-waarde relevant om het fiscale afschrijvingspotentieel te bepalen.

<sup>44</sup> Voor 70% of meer.

## 4 Omzetbelasting

Onder de naam 'omzetbelasting' wordt een belasting geheven ter zake van, onder andere, de leveringen van goederen en diensten, welke in Nederland door een als zodanig handelend ondernemer onder bezwarende titel worden verricht. De heffing van omzetbelasting is daarbij gericht op het belasten van consumptie door de eindgebruiker van een prestatie, maar de heffing is verschuldigd door (de keten van) ondernemers die presteren in aanloop naar die eindconsumptie.<sup>45</sup> Voor bewonerscollectieven, ongeacht hun rechtsvorm, is het daarom relevant om stil te staan bij deze belastingheffing en de verplichtingen die dit met zich kan brengen. De heffing van omzetbelasting is van potentieel belang voor zowel beheercoöperaties als zelfstandige woonverenigingen.

We belichten hierna de hoofdlijnen bij het onderkennen van belastingplicht voor de omzetbelasting (ook wel: 'btw'), de gevolgen daarvan voor de aftrek en teruggaaf van btw en de gevolgen daarvan voor verschuldigdheid van btw. De Wet op de omzetbelasting 1968 duidt de belastingplichtige voor de btw aan als 'ondernemer'. Bij deze term van de wetgever sluiten we hierna aan. Het ondernemerschap van wooncoöperaties is daarmee praktisch ook voor de omzetbelasting van belang; anders dan voor de vennootschapsbelasting is het onderkennen van een winstoogmerk daarbij irrelevant. De omzetbelasting geldt kortom als transactiebelasting: heffing treedt op al naar gelang de ondernemer bepaalde prestaties tegen betaling verricht. Niet het (al dan niet batige) resultaat uit die prestatie leidt tot heffingsgevolgen, maar de transactie zelf.

Vanwege deze kenmerken zullen veel wooncoöperaties zich naar onze mening snel geconfronteerd kunnen zien met belasting- en aangifteplicht voor de omzetbelasting. De verhuur van woningen en het verrichten van bijkomende prestaties, leidt in ieder geval tot het onderkennen van ondernemerschap. We lichten dit toe.

27

### 4.1 Belastingplicht vereniging

Op basis van de wetgeving wordt 'eenieder die zelfstandig een bedrijf uitoefent', aangemerkt als ondernemer voor de heffing van btw (belastingplichtige).<sup>46</sup> Uit de term 'eenieder' mag al worden afgeleid dat de maatschappelijke of juridische verschijningsvorm van de ondernemer niet relevant is. Rechtspersonen, zoals verenigingen, zijn in ieder geval onder dit begrip te vatten. Verenigingen kunnen derhalve als ondernemer voor de btw worden aangemerkt. Dat is althans het geval indien een bedrijf wordt uitgeoefend. De term bedrijf dient in dit kader zeer ruim te worden opgevat. Het vereist dat op regelmatige basis economische handelingen worden verricht. Daarbij kan worden gedacht aan het verrichten van diensten tegen vergoeding. Een organisatie die regelmatig, doch uitsluitend gratis prestaties verleent, is géén ondernemer in de zin van de btw-regelgeving (maar zij kent omwille van economische principes mogelijk ook geen lang bestaan).

Er dient niet alleen te worden betaald voor de verleende prestaties, de vergoeding moet ook worden bedongen. De ondernemer presteert, omdat met de afnemer is afgesproken dat hij in ruil daarvoor ook zal worden betaald (zoals uit hoofde van een huurovereenkomst tussen wooncoöperatie en huurder). De ondernemer maakt aanspraak op die betaling. De afnemer is daartoe ook gehouden uit hoofde van

<sup>45</sup> Ter illustratie: zowel de boer (graan), de molenaar (meel) als de bakker (brood) zijn omzetbelasting verschuldigd voor de eindconsumptie van de consument (belegd broodje). Deze consument voelt uiteindelijk de heffing van de 'Belasting over Toegevoegde Waarde' in de keten.

<sup>46</sup> Artikel 7, lid 1 Wet op de omzetbelasting 1968.

de wederkerige rechtsbetrekking tussen beiden; de prestatie en de betaling staan tegenover elkaar en zijn dus niet vrijblijvend.<sup>47</sup> Ten slotte geldt nog de nuancering dat de bedongen tegenprestatie meer dan symbolisch moet zijn. Een zodanig lage (bedongen) vergoeding dat deze als symbolisch kan worden aangemerkt, leidt op grond van jurisprudentie niet tot btw-ondernemerschap en belastingplicht.

In verhouding tot de criteria gesteld aan het ondernemerschap en de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting (§ 3 hiervoor), kunnen we hiermee reeds constateren dat een wooncoöperatie de drempel tot het btw-ondernemerschap, belasting- en aangifteplicht voor de omzetbelasting relatief snel passeert. Het feitelijk behalen van winst en het onderkennen van een winstoogmerk is immers niet vereist. Bewonerscollectieven kwalificeren we snel als btw-ondernemer, ongeacht de ideële of sociale drijfveren daarbij of het realiseren van een duurzaam batige exploitatie. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk gaan we nader in op de vraag tot welke activiteiten van de wooncoöperatie haar btw-ondernemerschap zich uitstrekt en welke prestaties tot btw-verplichtingen kunnen leiden.

Ter zake van andersoortige transacties die bij veel verenigingen aan de orde kunnen zijn en bijvoorbeeld bestaan uit schenkingen, giften, donaties en/of legaten, geldt gebruikelijk dat deze niet worden gezien als vergoeding voor een verrichte prestatie. Het oogmerk bij dergelijke inkomsten is veelal ideëel en van een 'ruil' tussen partijen is gebruikelijk geen sprake. De vereniging verricht als ontvanger van genoemde gelden gebruikelijk geen individualiseerbare en wederkerige prestatie jegens de schenker of erflater. Deze opbrengsten zijn daarom regulier niet onderworpen aan btw-heffing (zij betreffen zogeheten niet-economische handelingen door de vereniging). Een vereniging die louter inkomsten kent uit niet-economisch handelen, voldoet niet aan de definitie uit de Wet op de omzetbelasting en is daarmee niet aan te merken als btw-ondernemer. Afhankelijk van de voorwaarden daarbij geldt dat op deze wijze ook subsidies soms buiten de heffings sfeer van de omzetbelasting kunnen blijven.

28

Tevens merken wij op dat de btw-regelgeving in Europa vergaand is geharmoniseerd tussen de lidstaten van de Europese Unie. Sterker: het Europese Hof van Justitie geldt bij de uitleg van de omzetbelasting-wetgeving als hoogste rechter. Zij waakt voor een voldoende uniforme toepassing en de Europese Commissie sommeert lidstaten zo nodig om hun nationale btw-regelgeving aan te passen. Wanneer de Nederlandse omzetbelastingwetgeving moet worden uitgelegd en toegepast, kan aanleiding bestaan om ook de Europese Richtlijn op dit punt te raadplegen. Anderzijds brengt dit aspect ook met zich mee dat de Nederlandse Belastingdienst bij de interpretatie van feiten en omstandigheden maar beperkt de ruimte heeft om bepaalde initiatieven min of meer welwillend te bezien.

#### *Plaats van de prestatie*

Als uitgangspunt voor btw-heffing is de plaats van de prestatie relevant. Voor leveringen van goederen geldt als plaats van heffing daar waar de goederen zich bevinden op het tijdstip van levering. De levering van goederen door een vereniging van goederen die in Nederland blijven, is belast met Nederlandse btw. De vereniging dient dan Nederlandse btw af te dragen. Voor bewonerscollectieven zal de levering van goederen gebruikelijk beperkt aan de orde zijn. Wij kunnen ons wel voorstellen dat binnen een vereniging bijvoorbeeld op beperkte schaal horecaverkoop plaatsvindt. Meer waarschijnlijk echter is dat haar prestaties uit dienstverlening bestaan.

Verricht een vereniging een dienst aan een consument, dan geldt Nederland gebruikelijk als de plaats waar deze dienst plaatsvindt en is deze in beginsel belast met Nederlandse btw. In het vervolg van dit hoofdstuk gaan wij uit van de heffing van Nederlandse btw. Wanneer de plaats van dienst of levering

---

<sup>47</sup> Uit jurisprudentie arrest HvJ 3 maart 1994, zaak C-16/93, wordt duidelijk dat een orgeldraaier langs de openbare weg die geen vergoeding overeenkomt maar wel een betaling ontvangt, niet kan worden beschouwd als btw-ondernemer.

echter in het buitenland is gelegen (bijvoorbeeld elders in de Europese Unie) of wanneer niet aan consumenten maar aan andere btw-ondernemers wordt gepresteerd, kunnen andere regels gelden en is denkbaar buitenlandse btw verschuldigd. Wij adviseren de vereniging die internationaal actief wordt of prestaties gaat verrichten aan andere btw-ondernemers, om tijdig kundig advies in te winnen.

#### *Diensten aan de btw-plichtige vereniging*

Een vereniging die wordt aangemerkt als btw-ondernemer, is over de door haar vanuit het buitenland ontvangen diensten gebruikelijk Nederlandse btw verschuldigd. Zij moet hierover in Nederland zelf btw betalen. Deze btw verwerkt zij in haar periodieke btw-aangifte. Ook indien een vereniging niet als btw-ondernemer is aangemerkt, kan bij bepaalde diensten toch sprake zijn van de verschuldigdheid van Nederlandse btw. Geniet de vereniging bijvoorbeeld juridische, accountancy, reclame of adviesdiensten uit het buitenland, dan kan zij gehouden zijn om de verschuldigde Nederlandse btw daarop spontaan aan te geven en af te dragen aan de Nederlandse Belastingdienst. Wanneer een wooncoöperatie diensten afneemt dient zij steeds te controleren of zij correct aan haar btw-verplichtingen voldoet, ook wanneer de dienst met een buitenlandse partij wordt overeengekomen.

#### *Verschuldigdheid van btw door vereniging*

Een btw-ondernemer is over de vergoeding die hij ontvangt voor zijn prestaties, in beginsel, Nederlandse btw verschuldigd. Afhankelijk van de aard van de prestatie kan daarbij een vrijstelling aan de orde zijn. Is geen vrijstelling van toepassing, dan dient de vereniging deze btw (periodiek) op aangifte aan te geven en af te dragen aan de Belastingdienst.

Bepaalde prestaties blijven, onder voorwaarden, vrijgesteld van btw-heffing. Het verstrekken van financiering vindt bijvoorbeeld vrijgesteld plaats, waardoor over de rentevergoeding op een lening géén btw is verschuldigd. De lijst met uitzonderingen en vrijstellingen in de btw-regelgeving is lang en, ten gevolge van wijzigingen in regelgeving en (Europese) jurisprudentie voortdurend aan (kleine) wijziging(en) onderhevig. Hier noemen wij niettemin de ‘verhuur van woningen’ als meest logische en voornaamste vrijstelling voor bewonerscollectieven (niet uitputtend). In artikel 11, lid 1 onderdeel b Wet op de omzetbelasting 1968 is deze dienst vrijgesteld, met inbegrip van nauw met de verhuur samenhangende diensten waarvoor doorgaans ten titel van ‘servicekosten’ een aanvullende vergoeding wordt gevraagd. In beginsel en onder voorwaarden volgen servicekosten het btw-regime op de hoofdactiviteit van vrijgestelde verhuur.

De verhuur van woningen en appartementen aan particulieren moet dus vrijgesteld blijven van btw-heffing. Het is dan de vraag hoe om te gaan met de bijkomende servicekosten. Hierbij onderkennen wij praktisch twee mogelijkheden:

- a. De servicekosten hebben betrekking op handelingen/voorzieningen die opgaan in de verhuurdienst. Deze servicekosten volgen het btw-regime dat geldt voor de verhuurdienst en kunnen dus delen in de btw-vrijstelling. Het gaat om servicekosten waarbij huurders *niet* de mogelijkheid hebben om hiervoor een overeenkomst aan te gaan met een derde.
- b. De servicekosten hebben betrekking op afzonderlijke prestaties. Deze servicekosten moeten voor de btw-heffing op hun eigen merites worden beoordeeld. Het gaat om servicekosten waarbij huurders de mogelijkheid hebben om hiervoor een overeenkomst aan te gaan met een derde en die ook naar hun aard niet geacht kunnen worden onderdeel te zijn van de huurprestatie.

In beginsel betekent het voorgaande dat de het aanbrengen van een scheiding tussen woondiensten en aanvullende diensten de toepassing van een btw-vrijstelling op bijkomende servicekosten minder eenvoudig lijkt te maken. Hoewel de precieze afbakening van het begrip ‘bijkomende servicekosten’ en

bijkomende vergoedingen en het onderscheid daarvan met het begrip 'kale huurprijs' uiteraard relevant is, gaan wij op het juridische onderscheid tussen deze begrippen in deze notitie niet verder in.<sup>48</sup>

Als een wooncoöperatie feitelijk een soort 'cafeteria-model' hanteert, waarbij de vereniging min of meer kale verhuur aanbiedt maar de huurder daarnaast de optie heeft om extra diensten af te nemen, dan is het fiscaal relevant te (laten) beoordelen of deze extra diensten voor de btw afzonderlijk moeten worden beschouwd (waarbij het uiteraard wel mogelijk is dat een andere btw-vrijstelling van toepassing is). Voor diensten waarbij de huurder geen keuze heeft, maar die bij aangaan van de huurovereenkomst verplicht dienen te worden afgenomen van de wooncoöperatie, geldt dat deze als uitgangspunt kunnen dienen in de vrijstelling in verband met de verhuur.

Volledigheidshalve merken wij op dat het voorgaande zich beperkt tot kosten waarvan het *gebruikelijk* is dat deze in de verhuur zijn opgenomen. Voor de diensten die dusdanig losstaan van de verhuur dat ze feitelijk als afzonderlijke prestatie moeten worden beschouwd (bezien vanuit de bewoner/afnemer) geldt dat deze sowieso ook afzonderlijk op de btw-merites moeten worden beoordeeld. Ongeacht de omstandigheid dat dergelijke prestaties contractueel verplicht gekoppeld zijn aan de huur van woonruimte.

Naar onze mening kunnen de volgende potentieel door een wooncoöperatie verleende diensten als servicekosten worden aangemerkt (die de hoofdprestatie van de vrijgestelde verhuur volgen en dus ook zijn vrijgesteld van btw), *indien deze verplicht door de huurder dienen te worden afgenomen*:

- a. Doorberekening van de kosten van inzet van een technische dienst *voor zover* dit de instandhouding van de verhuurde woning betreft (dus geen extra werkzaamheden zoals behangen);
- b. Doorberekening van de kosten van raambewassing buiten (geldt een facultatieve keuze, dan is dit btw-belast);
- c. Doorberekening van de kosten van verzekeringen (hiervoor geldt een btw-vrijstelling, ongeacht het facultatieve karakter voor de bewoner);
- d. Doorberekening van de kosten van huisvuil-afvoer;
- e. Doorberekening van de onderhoudskosten aan lift- en cv-installaties, tuinonderhoud;
- f. Doorberekening van de kosten van bedrijfshulpverlening, receptie, algemene ruimten.

30

Naar wij aannemen zullen juist ook deze diensten feitelijk door alle huurders dienen te worden afgenomen omdat het, wellicht met uitzondering van de onder *b* en *c* genoemde diensten, niet praktisch werkbaar is deze los te knippen van de verhuur. Daarmee blijven deze aanvullende diensten in beginsel onder bereik van de btw-vrijstelling voor verhuur.

Als sprake is van btw-belaste dienstverlening dan is de vraag naar welk tarief btw-heffing optreedt. Ofwel naar het hoge tarief van 21 procent, ofwel naar het lage tarief van 9 procent.<sup>49</sup> Indien aan de orde, dan geven wij bij nagenoemde prestaties steeds aan naar welk tarief btw-heffing van toepassing is.

#### *Beoordeling specifieke dienstverlening*

Met de hiervoor geformuleerde uitgangspunten kan de dienstverlening van een wooncoöperatie aan haar afnemers (leden, huurders en/of derden) worden beoordeeld vanuit btw-optiek. Naar de aard van een transactiebelastingen wordt het administratieve proces van de btw-ondernemer ingericht naar de meest voorkomende prestaties.

---

<sup>48</sup> voor meer informatie over dit onderscheid verwijzen wij naar informatie op de website de huurcommissie: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/servicekosten-en-nutsvoorzieningen>.

<sup>49</sup> Het lage btw-tarief wordt mogelijk met ingang van 2019 verhoogd van 6 naar 9 procent.

Eenmaal beoordeeld en ingericht vraagt de btw-positie van veel verenigingen gebruikelijk pas weer om nadere aandacht wanneer de feiten en omstandigheden van de dienstverlening wijzigen; bijvoorbeeld wanneer nieuwe (prijs)afspraken worden gemaakt, de aard van de afnemer wijzigt ofwel bij nieuwe diensten. Voor wooncoöperaties die voor hun oprichting en start van activiteiten staan, geldt uiteraard dat zij hun verwachte btw-positie het beste van tevoren inschatten om ook in hun financiële businesscase niet met onverwachte heffingen en/of liquiditeitsproblemen te worden geconfronteerd.

Hoe de wooncoöperatie voorziet in de arbeid (zelfwerkzaamheid) die zij nodig heeft voor het verrichten van diensten jegens haar afnemers, is maar beperkt relevant. Dit kan arbeid zijn door vrijwilligers (al dan niet door leden van de wooncoöperatie), arbeid door personeel in dienstverband ofwel ingehuurd personeel van een opdrachtnemer. Zeker wanneer de leden van een wooncoöperatie zelf, bijvoorbeeld als vrijwilligers, namens de vereniging (tegen betaling) diensten verrichten aan andere (mede-)leden zal dit het verenigingsgevoel kunnen versterken. De leden werken juist dan samen en voor elkaar, in een streven de gezamenlijke (verenigings)doelen te bereiken. De financiële gevolgen zijn dan veelal van ondergeschikt belang. Vanuit fiscale en juridische optiek echter adviseren wij wooncoöperaties om de verhoudingen en rollen tussen partijen steeds scherp voor ogen te houden.<sup>50</sup> Juist om niet met onvoorzien financiële (heffings)gevolgen te kunnen worden geconfronteerd.

#### Nutsvoorzieningen: energiekosten en waterverbruik

Indien een verhuurde woning over afzonderlijke meters beschikt voor stadsverwarming, gas, water en elektriciteit en afgerekend wordt op basis van werkelijk gebruik, dan is dit een afzonderlijke prestatie die niet kan worden aangemerkt als servicekosten bij de verhuur. Dergelijke leveringen zijn in beginsel belast met btw naar een tarief van (met ingang van 2019) 9 procent voor water en 21 procent voor stadsverwarming, gas en elektriciteit. Als een verhuurde woning *niet* over afzonderlijke meters beschikt, maakt een opslag voor energie- en waterverbruik regulier onderdeel uit van de btw-vrijgestelde verhuur.

31

#### Schoonmaak

Met betrekking tot schoonmaakdiensten geldt feitelijk ook dat in de eerste plaats moet worden vastgesteld of het verplicht onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst. Dit is vaak het geval voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, liften, et cetera. Dit maakt dan ook onderdeel uit van de btw-vrijgestelde verhuurdienst. Indien *daarnaast* de schoonmaak van appartementen en woningen wordt aangeboden door de wooncoöperatie (en dus niet *verplicht* wordt afgenomen), dan zal dergelijke dienstverlening afzonderlijk moeten worden beoordeeld op de btw-gevolgen. Gebruikelijk zal dan sprake zijn van een belaste prestatie tegen het verlaagde tarief van (vanaf 2019) 9 procent. Wanneer bewoners onderling afspraken maken (zelfwerkzaamheid) over bijvoorbeeld de schoonmaak, roosters en/of elkaar bijstaan (al dan niet tegen een vergoeding), dan raakt dat de btw-positie van de wooncoöperatie in beginsel niet.

#### Klussendienst

Zoals opgemerkt zal de doorberekening van kosten voor de inzet van een technische dienst van een wooncoöperatie ter zake van een zogeheten 'klussendienst' niet kwalificeren onder de noemer 'servicekosten'. Deze dienst van de wooncoöperatie kan daarmee naar onze mening niet delen in de btw-vrijstelling van de verhuur. Er is immers geen verplichting deze dienst af te nemen bij de verhuur: klussen worden à la carte uitbesteed door bewoner(s). Bovendien is niet de instandhouding van de woning aan de orde, maar diverse kleine klusjes van huishoudelijke aard. Dit vormen btw-belaste prestaties waarop het reguliere btw-tarief van 21 procent van toepassing is. Wanneer bewoners

<sup>50</sup> Een veelvoud aan (juridische) verhoudingen zijn bij voorbaat denkbaar: huurder-verhuurder, leverancier-afnemer, dienstverlener-consument, vereniging-lid, schuldeiser-schuldenaar, opdrachtgever-opdrachtnemer, werkgever-personeelslid, vereniging-vrijwilliger, et cetera.

onderling klusafspraken maken (zelfwerkzaamheid), dan raken deze de btw-positie van de wooncoöperatie in beginsel niet.

#### Overige diensten

Naast de hierboven beschreven diensten zijn er nog tal van andere diensten te bedenken die door een wooncoöperatie aan haar leden-bewoners en/of derden kunnen worden geleverd. Het voert te ver om al die diensten in deze notitie uitvoerig op hun btw-merites te bezien. Wel dient naar onze mening steeds te worden beoordeeld of sprake is van nauw met de verhuur samenhangende diensten die alleen bij de vereniging afgenomen kunnen worden. Hierna geven wij een (niet limitatieve) opsomming van een aantal denkbare overige diensten door de vereniging en vermelden daarbij het toepasselijke btw-tarief, gesteld dat er geen btw-vrijstelling van toepassing kan zijn.

Centrale wasmachine (21%)	Behangen (21%)
Huismeester (21%)	Signaallevering TV, Kabel, Radio, Telefoon of Wifi (21%)
Administratiekosten (21%)	Hulp bij administratie (21%)
Boodschappenservice (21%)	Krantenbezorging (21%)
Verhuisservice (21%)	Belastingaangifte (21%)

Ook hierbij geldt steeds als uitgangspunt dat afspraken en ondersteuning door bewoners onderling de btw-positie van de wooncoöperatie in beginsel niet beïnvloedt. Is dergelijke dienstverlening wél gewenst bij de leden/afnemers maar dient de btw-positie van de wooncoöperatie niet onnodig te worden gecompliceerd terwijl toch ook de Belastingdienst de correcte heffing geniet? Veelal zal het tijdig inwinnen van passend fiscaal advies en het maken van heldere afspraken tussen partijen uitkomst kunnen bieden.

32

## **4.2 Aftrek of teruggaaf van voorbelasting**

De keerzijde van het feit dat er op onderdelen van de dienstverlening door de beheercoöperatie of zelfstandige woonvereniging géén btw-vrijstelling van toepassing is (en er dus btw in rekening moet worden gebracht en afgedragen), is dat de wooncoöperatie recht heeft op de aftrek van voorbelasting in verband met deze prestaties. Daarbij is het zeker niet ondenkbaar dat dit recht op aftrek gelijk is aan, of hoger is dan de af te dragen btw. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn vanwege verschillen in tarieven of bijvoorbeeld vanwege het feit dat feitelijk de kosten hoger zijn dan de opbrengsten.<sup>51</sup>

#### *Toepassing*

Het recht op aftrek van voorbelasting en teruggaaf van btw is aan voorwaarden verbonden. De kwalificatie van de wooncoöperatie als btw-ondernemer geldt daarbij als eerste vereiste. De aftrek van btw is hiernaast beperkt tot de btw welke is betaald door de wooncoöperatie op de door haar ontvangen prestaties voor zover deze worden gebruikt voor belaste handelingen. Een btw-ondernemer mag geen btw in aftrek brengen indien hij de gekochte goederen of diensten gebruikt voor vrijgestelde handelingen. Voor prestaties die worden ingekocht voor niet-belastbare activiteiten van een vereniging (ofwel voor niet-economische activiteiten of activiteiten waarvoor geen vergoeding is bedongen), bestaat regulier ook geen recht op aftrek.

---

<sup>51</sup> Ter illustratie het volgende voorbeeld: op de horeca-inrichting van een gemeenschappelijke ruimte drukt 21 procent btw, op de vanuit deze horecaruimte door de wooncoöperatie verkochte consumpties is in voorkomende situaties slechts het lage btw-tarief van 9 procent verschuldigd.



Als een bewonerscollectief ook opbrengsten kent die btw-vrijgesteld blijven (met name: woningverhuur) of opkomen uit niet-economische handelingen (bijvoorbeeld doordat geen vergoeding is bedongen), dan zal bepaald moeten worden in hoeverre de inkopen van de wooncoöperatie verband houden met btw-belaste prestaties.<sup>52</sup> Slechts in zoverre immers bestaat recht op aftrek van voorbelasting. Wanneer een zelfstandige woonvereniging aan haar woningen bijvoorbeeld groot onderhoud laat plegen door een aannemer, dan komt de btw op de factuur van deze aannemer niet voor aftrek in aanmerking. De inkoop van deze dienst vindt immers plaats in directe relatie tot de btw-vrijgestelde woningverhuur door de wooncoöperatie. Verricht een beheercoöperatie daarentegen bijvoorbeeld regelmatig horecaverkopen vanuit de door haar gehuurde gemeenschappelijke ruimte en koopt zij daarvoor ook in bij de groothandel? De btw op de factuur van de groothandel staat dan in direct verband tot de btw-belaste verkopen en komt derhalve voor aftrek in aanmerking.

Gezien de verwachte relatief grote mate van zelfredzaamheid en door leden binnen het verenigingsverband (al dan niet vrijwillig) geleverde arbeid, zal steeds moeten worden beoordeeld in hoeverre het de wooncoöperatie is namens welke wordt gepresteerd, aan wie en of dit tegen een (meer dan symbolische) vergoeding geschiedt. Voor zover leden elkaar onderling (al dan niet tegen vergoeding) bijstaan met raad en daad maar de wooncoöperatie daarin niet vertegenwoordigen en verplichten, wordt ook de btw-positie van de wooncoöperatie daarmee niet beïnvloed.

#### *Terugvordering*

Voor het bereiken van aftrek van voorbelasting in de btw-aangifte gelden enkele formele voorwaarden. Zo moet de omzetbelasting op een correcte wijze, via een juiste factuur, aan de wooncoöperatie in rekening zijn gebracht. Bovendien kunnen in beginsel louter andere btw-ondernemers aan de wooncoöperatie btw in rekening brengen en moet de vereniging haar recht op aftrek geldend maken op de aangifte over het tijdvak waarin zij de factuur heeft ontvangen. Tot slot geldt ook dat de wooncoöperatie enkel recht op aftrek geniet als ook de daarop vermelde prestatie aan haar is verricht.

33

In een besluit geeft de staatssecretaris van Financiën een toelichting op de wijze waarop verenigingen, die zowel economische als niet-economische handelingen verrichten, hun recht op aftrek en teruggaaf naar zijn mening het beste kunnen bepalen. Het is daarbij mogelijk dat de economische en (in beginsel) niet-economische handelingen zodanig nauw met elkaar zijn verbonden, dat zij in samenhang gezien toch als economische handelingen van de btw-ondernemer moeten worden beschouwd. Een dergelijk nauw verband kan aan de orde zijn als de handelingen één geheel vormen of als deze binnen het economisch verkeer wederzijds afhankelijk van elkaar zijn. De feiten en omstandigheden zijn hierbij doorslaggevend.

De btw op inkopen toerekenbaar aan zelfstandige niet-economische handelingen is niet aftrekbaar. Als de gemoeide kosten zowel betrekking hebben op economische als op niet-economische handelingen (gemengde – veelal algemene – kosten), dan moeten deze kosten voor het recht op aftrek worden gesplitst in een deel waarvoor recht op aftrek van voorbelasting bestaat en een deel waarvoor dat niet aan de orde is. Bij de splitsing van dit soort algemene kosten moeten voor al deze kosten verdeelsleutels worden toegepast die een objectief en reëel beeld geven van het feitelijke gebruik. De verdeelsleutels zullen daarbij praktisch samenhangen met de aard van de kosten.<sup>53</sup>

#### *Praktische uitvoering door wooncoöperaties*

Uiteraard staat het wooncoöperaties vrij om de eigen bedrijfsvoering en businesscase in te richten. Naar onze indruk zullen wooncoöperaties naar de aard van hun (hoofd)doelstellingen met name

<sup>52</sup> Opbrengsten die opkomen buiten het btw-ondernemerschap van de vereniging.

<sup>53</sup> Bijvoorbeeld kilometrage bij vervoermiddelen of m2 of m3 bij gebruik van onroerende zaken.

btw-vrijgestelde diensten verrichten die in hoofdzaak bestaan uit woningverhuur. Toch laten zich ook btw-belaste prestaties inbeelden; in voorgaande paragrafen noemen wij hiervan enkele voorbeelden.

Bij het inrichten van de businesscase van een wooncoöperatie en het maken van (contractuele) afspraken met leden/huurders/afnemers, kan ook aandacht uitgaan naar de fiscaal wenselijke uitkomsten daarvan. Daarbij waarschuwen wij ervoor om afspraken (schriftelijk) zodanig gekunsteld vorm te geven als dat zij de werkelijkheid niet weerspiegelen; de wenselijke fiscale gevolgen treden dan denkbaar niet op, risico's op naheffingen en/of boetes kunnen zich voordoen, de foutkans neemt toe en ook de administratieve eenvoud neemt af.

## 5 Inkomstenbelasting

Hoewel de fiscale positie van wooncoöperaties centraal staat in deze notitie, verhoudt deze zich ook ergens tot de inkomstenbelastingpositie van haar leden en/of haar huurders. Omdat wooncoöperaties voordelen kunnen doen toekomen aan hun leden, is het zinvol te verkennen of deze bij de leden/huurders tot financiële en/of heffingsgevolgen leiden. Een voordeel dat meest waarschijnlijk een rol kan spelen jegens huurders, is een 'huurkorting' welke een lid geniet voor de omstandigheid dat hij een 'kluswoning' betreft. Deze huurkorting kan dan worden beschouwd als voordeel voor enige mate van zelfwerkzaamheid van een lid. Omdat de inkomsten en draagkracht van natuurlijk personen ook van invloed is op de vraag of recht op huurtoeslag bestaat, gaat ook daar aandacht naar uit.

### 5.1 Belastingplichtige en heffingssysteem

#### *Alle leden-bewoners zijn belastingplichtig*

Anders dan de vennootschapsbelasting (de winstbelasting voor – ondernemende – rechtspersonen), wordt inkomstenbelasting in Nederland enkel geheven van natuurlijke personen.<sup>54</sup> Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar personen die in Nederland wonen (binnenlands belastingplichtigen) en personen die niet in Nederland wonen maar wel Nederlandse inkomensbestanddelen genieten (buitenlands belastingplichtigen).<sup>55</sup>

Omdat bewonerscollectieven beogen betaalbare woningen te exploiteren ten behoeve van hun doelgroep, veronderstellen wij dat alle woningen in Nederland zijn gelegen en dat deze steeds de vaste woon- en verblijfplaats voor de bewoners vormen (op het adres van welke woning zij dus ook in de Basisregistratie Personen zullen zijn ingeschreven). Daaruit volgt dat de bewoners van een bewonerscollectief kwalificeren als binnenlands belastingplichtig voor de inkomstenbelasting, ongeacht nationaliteit, geslacht, leeftijd en arbeidsstatus. Voor de inkomstenbelasting wordt iedere belastingplichtige belast naar zijn eigen inkomen. Een uitzondering geldt voor kinderen jonger dan 18 jaar voor zover zij althans belastbaar inkomen uit sparen en beleggen genieten.

Omdat iedere in Nederland woonachtige natuurlijk persoon zelfstandig belastingplichtig is, geldt dit ook voor de in Nederland woonachtige partner van een belastingplichtige. Toch komt aan de kwalificatie van 'fiscaal partner' binnen de inkomstenbelasting een speciaal belang toe. Tussen kwalificerende partners kunnen namelijk bepaalde inkomensbestanddelen naar believen worden toebedeeld en soms vereist de wet daarbij een 50/50-verdeling. De belastingplichtige kan in één kalenderjaar maar één fiscaal partner hebben. Voor de bepaling van persoonsgebonden aftrekposten kan het hebben van een fiscaal partner en de samenstelling van een huishouden dus relevant zijn. In beginsel zijn gehuwden aan te merken als elkaars fiscaal partners. Ongehuwden kunnen ook als fiscaal partners kwalificeren, mits zij voldoen aan de daartoe gestelde voorwaarden.<sup>56</sup>

#### *Heffingsgronden*

Het voorwerp van de belasting bij binnenlands belastingplichtigen is het gezamenlijke bedrag van de over het kalenderjaar berekende belasting op:

<sup>54</sup> Artikel 1.1 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>55</sup> Artikel 2.1 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>56</sup> Vergelijk artikelen 5a Algemene wet inzake rijksbelastingen jo. artikel 1.2 Wet inkomstenbelasting 2001.

- a) het belastbare inkomen uit werk en woning (box 1);
- b) het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2);
- c) het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3).

Inkomensbronnen die onder box 1 kunnen opkomen, zijn 'winst uit onderneming', 'belastbaar loon', 'resultaat uit overige werkzaamheden', 'periodieke uitkeringen en verstrekkingen' en tot slot de 'eigen woning'. Box 1 kent een progressieve tariefstructuur oplopend van (in 2019) minimaal 8,9 procent (bij inkomens tot € 20.384) tot het maximumtarief van 51,75 procent (bij inkomens van € 68.507 en hoger). Wel worden in de eerste twee tariefschijven naast de inkomstenbelasting, ook premies volksverzekeringen geheven. Dit is mede afhankelijk ook van de leeftijd van de belastingplichtige.

Als een wooncoöperatie aan haar lid een voordeel doet toekomen in ruil voor zijn verrichte arbeid, dan zal dit voordeel belast kunnen worden in box 1. Met betrekking tot kluswoningen en daarmee gemoede huurkortingen voor een lid komt echter de vraag op of daarin een op geld waardeerbaar voordeel schuilt. Gezien de uitgangspunten van bewonerscollectieven en specifiek de kaders van woningcorporaties, menen wij dat tegenover een huurkorting voor een lid primair ook een verminderd woongenot moet staan. Van heffing van inkomstenbelasting bij leden over hun genoten huurkorting is dan geen sprake. Omdat de Belastingdienst niettemin een direct heffingsbelang toekomt en ook haar leden de eventuele heffingsgevolgen bij het sluiten van een huurcontract voor een kluswoning zullen willen kennen, geven wij wooncoöperaties in overweging de huurvoorwaarden en deze zienswijze af te stemmen met de Belastingdienst (naast uiteraard de woningcorporatie).

In box 2 wordt inkomen uit aanmerkelijk belang onderworpen aan heffing. Dit omvat inkomsten uit aandelen of winstbewijzen die een aanmerkelijk belang vormen, verminderd met de aftrekbare kosten (tezamen ook wel 'reguliere voordelen') en de voordelen die worden behaald met de vervreemding van aandelen of winstbewijzen die tot een aanmerkelijk belang behoren (ook wel vervreemdingsvoordelen'). Het vaste tarief in box 2 bedraagt in 2018 nog 25 procent maar wordt de komende jaren verhoogd.<sup>57</sup>

In box 3 is heffing over inkomsten uit vermogen aan de orde. De omvang van deze inkomsten wordt forfaitair vastgesteld.<sup>58</sup> Om het forfaitaire rendement te bepalen, heeft de wetgever zogeheten 'rendementsklassen' geïntroduceerd. Bij een groter vermogen wordt daardoor kortgezegd een hoger forfaitair rendement vastgesteld. Dit forfaitaire rendement wordt vervolgens belast naar een vast tarief van 30 procent.<sup>59</sup> De wet kent overigens ook een heffingsvrij vermogen, over vermogens tot deze drempel, is een belastingplichtige geen inkomstenbelasting verschuldigd. Het heffingsvrije vermogen bedraagt per belastingplichtige 30.306 euro (2019).<sup>60</sup>

Binnenlands belastingplichtigen worden in de heffing van inkomstenbelasting betrokken voor hun totale inkomen (waar ook ter wereld verkregen). De maatstaf van heffing is daarbij 'het belastbaar inkomen'. In de mate waarin een lid-bewoner van een beheercoöperatie of zelfstandige woonvereniging voorziet in zijn inkomen, wordt ook hij betrokken in de heffing van inkomstenbelasting. Omwille van het uitgangspunt dat een bewoner rechten wenst uit te kunnen oefenen op (huur)toeslagen, zullen zijn inkomsten in box 1 en (zijn vermogensbestanddelen) in box 3 relatief beperkt blijven. Omdat het lidmaatschap van een gewone vereniging gebruikelijk niet kwalificeert als een aandeel of winstbewijs dat een aanmerkelijk belang vormt, zal van belastingheffing hierover in box 2 geen sprake kunnen zijn.

<sup>57</sup> Artikel 2.12 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>58</sup> Forfait en forfaitair zijn termen in het Nederlands belastingrecht die worden gebruikt om aan te duiden dat in een bepaald geval niet de werkelijke situatie, maar een veronderstelde situatie de heffingsgrondslag vormt voor belasting.

<sup>59</sup> Artikel 2.13 Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>60</sup> Artikel 5.5 Wet inkomstenbelasting 2001.

Hoewel box 2 inkomen formeel ook tot het belastbaar inkomen behoort, gaan we hiervan in het vervolg van deze notitie praktisch niet uit.

Om de inkomstenbelastingpositie van bewoners voor het overige te kunnen bepalen, moet het belastbaar inkomen van de boxen 1 en 3 worden berekend. Box 1 bevat daarbij, naast de voornoemde inkomsten, ook een aantal aftrekposten, zoals de ondernemersaftrek, de oudedagsreserve en de (negatieve) uitgaven voor oudedagsvoorzieningen. Behalve deze bron- of boxgebonden aftrekposten zijn er in de wet ook aftrekposten die rekening houden met de persoonlijke of gezinssituatie van de belastingplichtige. Denk hierbij aan buitengewone uitgaven (ziekte, invaliditeit, ouderdom en adoptie), scholingsuitgaven en aftrekbare giften. Dergelijke uitgaven leiden tot de zogeheten 'persoonsgebonden aftrek'. Deze persoonsgebonden aftrek wordt eerst afgezet tegen de inkomsten in box 1. Wanneer deze inkomsten in box 1 onvoldoende zijn, dan kan de persoonsgebonden aftrek in mindering worden gebracht op het inkomen in box 3 en ten slotte box 2. Vervolgens worden de in de diverse boxen verschuldigde bedragen bij elkaar opgeteld en wordt daarop de heffingskorting(en) in mindering gebracht. Ten slotte worden nog voorheffingen (bijvoorbeeld loon- en dividendbelasting ingehouden ten laste van belastingplichtige) verrekend.

#### *Lidmaatschap, huurrecht en belastingheffing*

Of het lidmaatschapsrecht voor de belastingplichtige bewoner in een collectief moet worden verantwoord in box 3, zal afhangen van de feitelijke omstandigheden; erg waarschijnlijk lijkt ons dat niet, maar de interne regelgeving (statuten) van de wooncoöperatie zal hierop ingericht moeten zijn.

Trekken we een parallel naar de situatie van een VvE dan kan de situatie bestaan waarin een appartementseigenaar een aandeel heeft in het vermogen (of een reservefonds) van deze VvE. De Hoge Raad heeft daarover beslist dat deze leden hun aandeel in dit VvE-vermogen jaarlijks tot hun box 3-vermogen moeten rekenen. Gebruikelijk zullen leden in een bewonerscollectief evenwel *niet gerechtigd* zijn tot het vermogen in de vereniging. De leden van een bewonerscollectief zijn uit dien hoofde dus ook niet gehouden om het verenigingsvermogen naar rato tot hun vermogensbestanddelen te rekenen.

37

Vervolgens komt dan nog de vraag op of het *huurrecht* van een lid-bewoner een waarde en bezit vertegenwoordigt dat door hem in box 3 tot uitdrukking moet worden gebracht.<sup>61</sup> De wetgeving bepaalt namelijk dat tot de bezittingen moeten worden gerekend:

- rechten die direct of indirect op onroerende zaken betrekking hebben, en
- overige *vermogensrechten*, met waarde in het economisch verkeer.<sup>62</sup>

Fiscale jurisprudentie<sup>63</sup> leert dat een huurrecht als *vermogensrecht* kan worden beschouwd. Dat stelt het lid-bewoner voor de vraag of hij zijn huurrecht in zijn aangifte inkomstenbelasting als vermogensbestanddeel in box 3 moet verantwoorden. De fiscale regelgeving beantwoordt deze vraag niet eenduidig. Vandaar dat we deze hierna verder belichten.

De wetgeving bepaalt dat de waarde van een woning in verhuurde staat moet worden vastgesteld naar een percentage van de jaarlijks ter zake van de woning vastgestelde WOZ-waarde.<sup>64</sup> Dat is evenwel een voorschrift voor de waardering van de verhuurde woning zoals de *woningeigenaar* die moet

<sup>61</sup> Het heffingsvrije vermogen in box 3 laten wij hier eenvoudig buiten beschouwing.

<sup>62</sup> Artikel 5.3, lid 2 onderdelen b. en f. Wet inkomstenbelasting 2001.

<sup>63</sup> Vergelijk bijvoorbeeld Hoge Raad 12 augustus 2016, nr. 15/01994, ECLI:NL:HR:2016:1899

<sup>64</sup> Vergelijk artikel 5.20 lid 3, jo. lid 1, jo. hoofdstuk IV Wet waardering onroerende zaken, jo. artikel 17a Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001.

hanteren. Ook bij gedeeltelijke verhuur van een WOZ-object geldt voor de *woningeigenaar* dat hij bij de bepaling van de waarde daarvan rekening dient te houden met dit gedeelte.

De *woningeigenaar* in de inkomstenbelasting moet om de waarde van zijn bezit in box 3 te bepalen een jaarlijkse berekening uitvoeren. Als waarde voor zijn verhuurde woning hanteert hij de WOZ-waarde van die woning in dat jaar, vermenigvuldigd met de zogeheten 'leegwaarderatio'. Dit verhoudingscijfer is afhankelijk van de jaarlijkse huursom als percentage van de gehele WOZ-waarde.<sup>65</sup> Moet de overeengekomen huursom met zijn huurder vanuit fiscale optiek als 'onzakelijk' worden beschouwd (deze zou tussen 'willekeurige derden niet overeengekomen zijn'), dan geldt een leegwaarderatio van 62 procent (2018). Een woning met een WOZ-waarde van 150.000 euro op 1 januari van enig jaar, kent zodoende voor deze woningeigenaar een waarde in box 3 van 93.000 euro.

De fiscale regelgeving kent dus instrumenten, maar die richten zich op de woningeigenaar en lijken niet van toepassing op een hurende lid-bewoner van een wooncoöperatie. De wijze waarop de voornoemde regels voorschrijven dat (inkomstenbelastingplichtige) eigenaren hun verhuurde woning moeten waarderen, dwingt een lid-bewoner immers nog niet tot een waardering van zijn huurrecht als bezitting in box 3.

Gezien genoemde regels is echter een omgekeerde redentatie denkbaar, welke ook aan het huurrecht van een lid-bewoner een waarde hecht. De idee is dan dat de waarde die de woningeigenaar in zijn aangifte verantwoordt samen met de waarde van het huurrecht dat de huurder verantwoordt de gehele WOZ-waarde betreft. Het onderkennen van waardeontwikkeling in de (duurzaam, relatief lage) huursom voor een lid-bewoner van een wooncoöperatie zou in die zienswijze leiden tot het opvoeren van de waarde van zijn vermogensrecht (huurrecht) in box 3 van (bijvoorbeeld) 38 procent van de WOZ-waarde. Wij menen dat inhoudelijk het nodige pleit tegen deze redentatie. Zo is de wooncoöperatie – anders dan de voornoemde woningeigenaar – niet inkomstenbelastingplichtig. Bovendien is het niet waarschijnlijk dat een vermogensrecht (huurrecht) van een lid-bewoner overdraagbaar en verhandelbaar is.<sup>66</sup> Tot slot trekken we een parallel naar de huurder van een woningcorporatie: ook deze huurders rekenen hun huurrecht niet tot de bezittingen in box 3 (want ook dat huurrecht is niet overdraagbaar).

38

Om ieder risico op een onverwachte afwijzing van huurtoeslag aan leden uit te sluiten, adviseren wij bewonerscollectieven om de voorziene fiscale behandeling (schriftelijk) af te stemmen met de Belastingdienst. In ieder geval zal de interne regelgeving van de wooncoöperatie op dit punt correct moeten worden ingericht. Voor de volledigheid en tot slot merken wij overigens op dat schulden (verplichtingen met een waarde in het economisch verkeer) regulier in mindering mogen worden gebracht op de bezittingen, om de rendementsgrondslag en box 3 heffing te bepalen. Ook geldt voor iedere belastingplichtige een heffingsvrij vermogen.

## 5.2 Huurtoeslag

De huurtoeslag vormt een financiële bijdrage van de rijksoverheid, als tegemoetkoming aan kwalificerende huurders.<sup>67</sup> Het recht op en de omvang van de huurtoeslag is afhankelijk van draagkracht (vermogen daaronder begrepen) van de huurder, diens partner en medebewoners van een woning. Voor één woning kan ook slechts één huurder huurtoeslag genieten. Ook aan de aard van een

---

<sup>65</sup> Wij gaan er daarbij vanuit dat de huurovereenkomst tussen de vereniging en haar lid-bewoner wordt beheerst door de bepalingen uit Burgerlijk Wetboek, boek 7, titel4, afdeling 5.

<sup>66</sup> De statuten en interne regelgeving van de wooncoöperatie zullen hierover uitsluitel geven.

<sup>67</sup> Artikel 2, lid 1, onderdeel h Wet inkomensafhankelijke regelingen jo. Wet op de huurtoeslag.

woning worden eisen gesteld. Omdat de draagkracht bepalend is voor het recht op huurtoeslag, ook het inkomen dat een persoon verdient relevant. Hoeveel iemand mag verdienen om zijn huurtoeslagrecht te behouden, is onder meer afhankelijk van zijn leeftijd en de samenstelling van zijn huishouden. Hoeveel huurtoeslag een persoon ontvangt, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huurprijs van de woning.

#### *Grondslagen*

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag is de maandhuur van de woning aan maxima gebonden. In 2019 bedraagt dit maximum in de meeste situaties 720,42 euro; voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt de 'huurtoeslaggrens' 24,44 euro in 2019. Voor het berekenen van de huurtoeslag geldt de 'rekenhuur' als uitgangspunt. Deze rekenhuur bestaat uit de kale huur plus de eventuele servicekosten (welke gebruikelijk in het huurcontract worden omschreven). De regelgeving onderkent daarbij aan servicekosten maximaal vier rubrieken van servicekosten: 1) schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten, 2) energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten, 3) huismeesterkosten en 4) kosten voor dienst- en recreatieruimten. Per rubriek geldt een maximum aan servicekosten van 12 euro per maand.<sup>68</sup>

De aanvraag en uitbetaling van huurtoeslag vindt plaats bij en door de Belastingdienst/loket toeslagen. Ieder individuele huurder c.q. diens huishouden binnen de wooncoöperatie vraagt zijn huurtoeslag derhalve ook individueel aan; deze aanvraag verloopt derhalve niet via de beheercoöperatie of zelfstandige woonvereniging. Het recht op huurtoeslag bestaat steeds per de 1<sup>e</sup> van de maand, mits de huurder althans per de 1<sup>e</sup> van de maand ook op het adres van de woning staat ingeschreven in zijn gemeente. Het recht op huurtoeslag in enig jaar kan worden gerealiseerd door vóór 1 september van het daarop volgende jaar een aanvraag in te dienen bij de Belastingdienst.

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de huurder minimaal 18 jaar oud is, dat tussen huurder en verhuurder een huurovereenkomst overeengekomen is en dat de woning een zogeheten 'zelfstandige woonruimte' betreft.<sup>69</sup> Omwille van bewijskracht is het daarbij relevant dat een aantal voorwaarden ook gestaafd kunnen worden met schriftelijke documenten: een getekende huurovereenkomst, bankafschriften, bewijs van inschrijving in een gemeente. Uit de wetsgeschiedenis en uit jurisprudentie ter zake van de Wet op de huurtoeslag wordt duidelijk dat enkel als huurder in de zin van de wetgeving wordt aangemerkt 'diegene die uitsluitend als huurder en niet mede krachtens een andere hoedanigheid in het genot van de woning is'. Een juridische (mede-)eigenaar van een woning, heeft aldus geen recht op huurtoeslag. De aanvrager van huurtoeslag mag niet op de een of andere manier invloed kunnen uitoefenen op de huurprijs, aldus de rechter.<sup>70</sup>

#### *Lidmaatschap, eigenaarschap en zeggenschap*

Voor leden-bewoners van gehuurde zelfstandige woonruimten, is het relevant om te onderkennen of zij louter als huurder in het genot van een woning zijn. Als hen dit genot van een woning niet enkel als huurder toekomt, maar óók in een andere hoedanigheid, dan hebben zij immers geen recht op huurtoeslag.<sup>71</sup> Voor coöperatieve verenigingen met woningen in eigendom geldt in voorkomend geval dat een hurend lid-bewoner via zijn participatie in de coöperatie niet enkel uit hoofde van zijn huur het genot heeft van zijn woning. Het recht op huurtoeslag gaat dan verloren.

<sup>68</sup> Artikel 5, lid 3 onderdelen a. tot en met d. Wet op de huurtoeslag.

<sup>69</sup> Bepaalde woningen zijn daarbij uitgezonderd van het woningbegrip: voor vakantiewoningen of woonboten bijvoorbeeld, bestaat geen recht op huurtoeslag.

<sup>70</sup> Raad van State, 27 juli 2016, nr. 201504852/1/A2 in hoger beroep op uitspraak rechtbank Noord-Nederland d.d. 8 mei 2015, nr. 14/3881, ECLI:NL:RVS:2016:2109.

<sup>71</sup> Over deze rechtsvraag is vaker geprocedeerd. Wij noemen hier aanvullend Rechtbank Den Haag, 22 januari 2013 (ECLI:NL:RBDHA:2013:CA2528) en afdeling bestuursrechtsspraak Raad van State 22 november 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2366).

In dit verband is het dus relevant om te bezien welke rechten verbonden zijn aan het lidmaatschap van de beheercoöperatie of van de zelfstandige woonvereniging. Als uitgangspunt geldt dat leden stemrecht hebben in de vereniging, maar daaraan – anders dan bij voornoemde coöperatieve vereniging – geen verdere economische rechten ontleen of gerechtigd zijn tot het eigen vermogen van de vereniging. Zoals opgemerkt, kent het bewonerscollectief aan haar leden geen woonrechten of woonruimte toe. Enkel de huurovereenkomst leidt voor de bewoner tot het genot van een woning. De omstandigheid dat een huurder tevens lid is van de beheercoöperatie of de zelfstandige woonvereniging, leidt naar onze mening nog niet tot het feit dat hij dan ook in die andere hoedanigheid in het genot van de woning is.

De voornoemde jurisprudentie maakt duidelijk dat de toekenning van huurtoeslag wordt verhinderd als de huurtoeslag feitelijk aan een (mede-) eigenaar van de woning toekomt. Dat een lid-bewoner, indirect, via zijn stemrecht in de vereniging, enige invloed kan uitoefenen op de huurprijs die het bewonerscollectief aan haar huurders in rekening brengt, staat naar de mening van diverse rechters – op basis van de onderliggende feiten in de beoordeelde casus – in de weg aan diens recht op huurtoeslag.<sup>72</sup> Wij menen evenwel dat enige (marginale) invloed daaraan niet in de weg mag staan; zeker niet nu de Woningwet huurders sinds 2015 meer zeggenschap en inspraak toekent bij de prestaties en het beleid van de woningcorporatie waarbij zij huren.

Afhankelijk van de wijze waarop de statuten van het bewonerscollectief worden ingericht voor wat betreft de mogelijke invloed op de huurprijs door leden, samen met de overige omstandigheden binnen de vereniging en afspraken tussen huurder en verhuurder, menen wij dat niet iedere lid-bewoner bij voorbaat moet worden geacht een – voor de toekenning van huurtoeslag – kritische mate van invloed te hebben op de huurprijs van het bewonerscollectief.

40

Wanneer het huurprijsbeleid van een bewonerscollectief daarbij in sterke mate afhankelijk wordt gemaakt van factoren gelegen buiten de wooncoöperatie, is van dergelijke invloed wellicht zelfs geheel geen sprake meer. Waarschijnlijk stellen woningcorporaties ingevolge de Woningwet of het ‘experiment verkoopregels’ reeds voldoende beperkende voorwaarden ter zake het huurprijsbeleid van de wooncoöperaties waarmee zij samenwerken. De omstandigheid dat wooncoöperaties de huursommen vervolgens laag (kunnen of moeten) houden, ook zonder enige invloed van hun leden, mag naar onze mening aan het recht op toeslagen bij hun bewoners niet afdoen.<sup>73</sup> Ook via huurdersvertegenwoordiging of -zeggenschap kunnen huurders bij woningcorporaties immers denkbaar enige invloed uitoefenen op het huur(prijs)beleid van de woningcorporatie, terwijl deze invloed ook voor hen niet aan hun recht op huurtoeslag in de weg staat.

Wij adviseren beheercoöperaties en zelfstandige woonverenigingen wat betreft de invloed van hun leden op het huurprijsbeleid voldoende borgen aan te leggen in interne regelgeving en/of de (huur- of koop) overeenkomst met de woningcorporatie. Bijvoorbeeld door puntensysteem van het woningwaarderingstelsel of een andere objectieve methode als uitgangspunt te nemen. Meer informatie over de voorwaarden bij het recht op huurtoeslag, is te vinden op de website van de Belastingdienst.<sup>74</sup>

<sup>72</sup> Vergelijk ook r.o. 5.3 van de voornoemde uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 22 november 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2366).

<sup>73</sup> Omwille van factoren zoals hun niet-winstoogmerk, overeenkomstig beleid en zelfwerkzaamheid van bewoners (kluswoningen) of contractuele verplichtingen jegens de woningcorporatie.

<sup>74</sup> [www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/blidcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/huurtoeslag/huurtoeslag-2018](http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/blidcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/huurtoeslag/huurtoeslag-2018).



## 6 Verhuurderheffing

### 6.1 Belastingplichtige

De verhuurderheffing betreft een belasting van verhuurders die op 1 januari van enig kalenderjaar ten minste 51 huurwoningen in de gereguleerde sector bezitten (sociale verhuur). Als verhuurders worden met name woningcorporaties getroffen, maar ook kwalificerende andere verhuurders – zoals wooncoöperaties – kunnen hierdoor worden geraakt. Verwachting is dat uit praktisch en financieel oogpunt weinig bewonerscollectieven de drempel van 50 woningen zullen overschrijden. De grotere wooncoöperaties kunnen zich hier niettemin mee geconfronteerd zien. Met de financiële gevolgen van deze heffing houden zij dan ook het beste rekening in hun businesscase, begroting, (huur)prijnsbeleid en/of afspraken met woningcorporaties.

Vanwege de eis dat het om woningen in de gereguleerde sector moet gaan, blijft de verhuurderheffing beperkt tot huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens of liberalisatiegrens (€ 720,42 per 1 januari 2019). Voor wooncoöperaties zullen dergelijke woningen naar verwachting hun (nagenoeg) gehele woningvoorraad betreffen. Woningen in de vrije sector worden niet getroffen door de verhuurderheffing. Van de verhuurderheffing zijn ook *onzelfstandige* wooneenheden uitgesloten, evenals huurwoningen die worden verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden.

Degene die op 1 januari van het kalenderjaar het genot heeft van meer dan 50 huurwoningen, krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, wordt voor de verhuurderheffing aangemerkt als belastingplichtige. Als er meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, wordt voor deze heffing de huurwoning in aanmerking genomen bij degene aan wie de WOZ-beschikking ter zake van die huurwoning bekend is gemaakt. Deze (rechts)persoon is meestal de juridisch eigenaar. De zelfstandige woonvereniging die 51, voor de verhuur bestemde, sociale huurwoningen in eigendom heeft op 1 januari van enig jaar, is daarmee verhuurderheffing verschuldigd aan de Belastingdienst. Enige nadere vrijstelling of tegemoetkomend fiscaal beleid ter zake van wooncoöperaties is niet bekend.

Ook vanwege de verhuurderheffing hebben bewonerscollectieven een fiscaal en financieel belang bij correcte WOZ-beschikking(en) en –objectafbakening. Relevant is immers of de verhuurde woningen kwalificeren als ‘huurwoning’ in de zin van de verhuurderheffing.<sup>75</sup> Omdat de verhuurderheffing aansluit bij de WOZ-objectafbakening, zullen woningen en appartementen gebruikelijk kwalificeren. Ook zelfstandige wooneenheden of zelfs bepaalde kamers kunnen wellicht als zelfstandig WOZ-object worden beschouwd. Uiteraard geldt de juridische zelfstandigheid van de woning tevens als voorwaarde voor de bewoner(s) om – afhankelijk van de nadere voorwaarden daarbij – huurtoeslagen aan te vragen bij de overheid.<sup>76</sup>

Op indirecte wijze kunnen bewonerscollectieven ook met de heffingsgevolgen van de verhuurderheffing te maken krijgen. Bezien wij de situatie van een beheercoöperatie, dan kan de situatie bestaan dat een

<sup>75</sup> In de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II kortweg gedefinieerd als: “in Nederland gelegen voor verhuur bestemde woning die ingevolge artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken als één onroerende zaak wordt aangemerkt en waarvan de huurprijs niet hoger is dan het bedrag [...] met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf [...]”.

<sup>76</sup> Voor bewoners kan overigens soms ook bij *onzelfstandige* woonruimte huurtoeslag denkbaar zijn. Het woongebouw waarvan de onzelfstandige woonruimte deel uitmaakt, moet daartoe dan aan nadere voorwaarden voldoen en door de Belastingdienst zijn aangewezen. Vergelijk ook artikel 3 van het Besluit op de Huurtoeslag: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0008763>.

woningcorporatie haar woningen verhuurt aan de beheercoöperatie. De beheercoöperatie verhuurt vervolgens, in haar intermediaire functie, aan haar lid-bewoner. Als de woningcorporatie verhuurderheffing is verschuldigd over deze woningen, dan zal zij pogen deze heffingslast contractueel af te wentelen op de beheercoöperatie als feitelijk verhuurder van de woningen. In de onderhandelingen en afspraken tussen de partijen bestaat hiervoor dus het beste tijdig aandacht.

In de situatie van de zelfstandige woonvereniging gaat de eigendom van de huurwoningen over naar de wooncoöperatie. Wanneer dit 51 woningen of meer betreft, zal de zelfstandige woonvereniging te maken krijgen met de heffingsgevolgen daarvan. In de onderhandeling met de verkopende woningcorporatie gaat in die situatie voor de zelfstandige woonvereniging dus het beste aandacht uit naar het tijdstip waarop zij de woningen in eigendom verkrijgt. Door woningen pas na 1 januari van enig jaar in eigendom te verkrijgen, kan de zelfstandige woonvereniging eenmalig verschuldigdheid van verhuurderheffing voorkomen.

## **6.2 Heffingsgrondslag**

De grondslag voor de heffing wordt gevormd door de totale WOZ-waarde van de woningen van een verhuurder in de gereuleerde sector, verminderd met vijftigmaal de gemiddelde WOZ-waarde van al diens huurwoningen in diezelfde sector. De peildatum van de WOZ-waarde ligt op 1 januari van het voorgaande kalenderjaar (voor 2019 is dus de WOZ-waarde per 1 januari 2018 relevant) en de waarde wordt steeds voor een periode van één jaar vastgesteld.<sup>77</sup> Voor de verhuurderheffing geldt daarbij overigens een WOZ-waarde van 250.000 euro als absoluut maximum.<sup>78</sup> Het tarief van de verhuurderheffing in 2019 bedraagt 0,561 procent.

42

Om investeringen in de woningmarkt te stimuleren kent de verhuurderheffing enige tegemoetkomingen. Zo geniet de belastingplichtige die een investeringsvoornemen heeft en aan de voorwaarden voldoet (zoals een afgegeven geldige 'definitieve investeringsverklaring') een korting op zijn verschuldigde verhuurderheffing. In zijn aangifte verhuurderheffing voert hij dan een heffingsvermindering op als aftrekpost. De omvang van de heffingsverminderingen hangt af van (de schaal van) (ver)bouw- en sloopinspanningen, de geografische ligging van de huurwoningen in bepaalde krimpgebieden en de gemeente Rotterdam waarin op deze wijze wordt geïnvesteerd. Wij veronderstellen dat weinig wooncoöperaties baat zullen hebben van door dit tegemoetkomend beleid.

Hoewel de verhuurderheffing reeds op 1 januari van enig jaar verschuldigd is, dient deze pas gelijktijdig met het verzorgen van de aangifte verhuurderheffing te worden betaald. Voor het doen van de aangifte én de betaling geldt regulier een termijn van negen maanden, zodat beiden vóór 1 oktober van enig kalenderjaar moeten hebben plaatsgevonden. Gebruikelijk vindt betaling direct plaats na het indienen van de aangifte. De vraag of een bewonerscollectief wordt getroffen door de verhuurderheffing, houdt geen verband met de vraag of zij een onderneming drijft vanuit de optiek van de btw- of vennootschapsbelasting. Ook wooncoöperaties die zich louter bezighouden met 'normaal vermogensbeheer', kunnen door de verhuurderheffing worden geraakt. Zowel bij vennootschapsbelastingplichtige woningcorporaties als wooncoöperaties komt de verhuurderheffing fiscaal regulier in aftrek en in mindering op de fiscale winst.

---

<sup>77</sup> Artikel 18, lid 2 Wet waardering onroerende zaken.

<sup>78</sup> Artikel 1.2, lid 1 onderdeel h Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

## 7 Schenking en ANBI-status

Op grond van de Successiewet 1956 wordt schenkbelasting geheven over al wat middels schenking wordt verkregen van iemand die ten tijde van de schenking in Nederland woont. Deze regel geldt voor zowel natuurlijke personen als voor rechtspersonen, zoals ook verenigingen. Tussen verenigingen en in de verhouding tot hun leden komen schenkingen daarbij met regelmaat voor. Een gevolg daarvan kan bestaan in de heffing van schenkbelasting. Het tarief dat daarbij aan de orde is tussen of in relatie tot wooncoöperaties, bedraagt minimaal 30 procent en maximaal 40 procent (2018). Er zijn echter ook tegemoetkomingen en vrijstellingen denkbaar voor bepaalde – maatschappelijk wenselijke – doelen.

### *Mogelijke vrijstelling*

Veel ideëel gedreven organisaties en instellingen dienen een zogeheten ‘algemeen belang’ of een ‘sociaal belang’. De fiscale wet- en regelgeving biedt voordelen aan erkende Algemeen Nut Beogende Instellingen (hierna: ‘ANBI’ of ‘ANBI’s’). Het grootste voordeel van de ANBI-status is dat een stichting of vereniging met deze status schenkingen (giften, donaties) en/of erfenissen (legaten, nalatenschappen) kan ontvangen zónder dat heffing van schenk- of erfbelasting aan de orde is.<sup>79</sup> In het kader van actieve fondsenwerving dient daarbij te worden bedacht dat de ANBI-status bij de schenker mogelijkheden biedt zijn gift af te trekken in de aangifte inkomsten- of vennootschapsbelasting.

Naast de ANBI-status, welke bij formele beschikking wordt verleend door de Belastingdienst, kennen we ook de fiscale status van ‘Sociaal Belang Behartigende Instelling’ (ook wel: ‘SBBI’). Deze status wordt niet bij beschikking vastgesteld, maar de Belastingdienst kan wel schriftelijk verzocht worden om deze status ter zake van bepaalde feiten en omstandigheden te bevestigen. De kwalificatie als SBBI, heeft als voordeel dat ter zake van de ontvangst van schenkingen of erfenissen door de instelling (evenals voor de ANBI), heffing van schenk- of erfbelasting gebruikelijk niet aan de orde is. Bij donaties aan SBBI’s is giftenaftrek echter regulier uitgesloten.<sup>80</sup> In zoverre biedt de ANBI-status dus meer fiscale voordelen.

43

### *Toepassing op wooncoöperaties*

Een vrijstelling van schenk- of erfbelasting kan ook voor wooncoöperaties van belang zijn, wanneer zij (een) schenking(en) ontvangen. Een schenking kan daarbij in diverse hoedanigheden voorkomen: bijdragen uit vrijgevigheid om niet in geld of in natura, veelal strekkende tot steun aan het doel of het vermogen van de vereniging.

Wanneer vermogen uit vrijgevigheid toekomt aan een beheercoöperatie of zelfstandige woonvereniging dan zal daarin veelal een schenking kunnen worden onderkend.<sup>81</sup> Heffing van schenkbelasting en de verplichting tot het doen van aangifte daarvan, kan vervolgens aan de orde zijn voor de wooncoöperatie. Wij merken op dat contributiebetalingen door leden aan de wooncoöperatie niet opkomen uit vrijgevigheid; contributie heeft een verplichtend karakter. Het lidmaatschap van de vereniging brengt de verplichting met zich om de verenigingscontributie periodiek te voldoen. Over de hoogte en de frequentie van de contributie wordt gebruikelijk in de algemene ledenvergadering

<sup>79</sup> Andere voordelen van de ANBI-status kunnen zijn dat een keurmerk verkregen of behouden kan worden (bijvoorbeeld CBF), dat bij een juridische fusie een vrijstelling overdrachtsbelasting kan worden ingeroepen en dat bij de zorginstelling betrokken vrijwilligers bij een beloning door de zorgstichting de voordelige fiscale ‘vrijwilligersregeling’ kunnen toepassen.

<sup>80</sup> Giftenaftrek bij schenkingen aan bepaalde verenigingen, met een minimale grootte van 25 leden, kan onder voorwaarden wel toegestaan zijn. Van belang is dan in ieder geval dat de vereniging niet onderworpen is aan de heffing van vennootschapsbelasting en dat het periodieke giften betreft.

<sup>81</sup> Zie goed dat aan hieraan dus geen bezwarende juridische titel ten grondslag ligt; er vindt geen ‘ruil’ of op geld waardeerbare ‘tegenprestatie’ plaats, noch doet een schenking (in de hoedanigheid van lid of anderszins) een vordering of aanspraak ontstaan op de wooncoöperatie.

besloten. Laat een lid na de contributie te voldoen, dan volgt gebruikelijk schorsing en (uiteindelijk) ontzegging uit het lidmaatschap van de vereniging. Het betalen van contributie is dus niet vrijblijvend.

Wanneer partijen elkaar leningen verstrekken, dan schuilt daarin gebruikelijk geen (belastbare) schenking. Bij een lening blijft de schuldeiser immers eigenaar van zijn vordering; er vindt geen vermogensoverdracht plaats naar de schuldenaar, noch is dat beoogd. Wanneer bij een lening onzakelijke voorwaarden worden overeengekomen (de lening blijft bijvoorbeeld renteloos), of er vindt tijdens of na de looptijd kwijtschelding plaats van (een gedeelte van) de hoofdsom van de lening, dan kan (in zoverre) wel sprake zijn van een (belastbare) schenking. Wanneer de schuldeiser zichzelf het voordeel van een zakelijke rentebate ontzegt en dit voordeel feitelijk doet toekomen aan schuldenaar door een laagrentende of renteloze leningsovereenkomst aan te gaan en partijen zijn zich hiervan ook bewust, dan kan daarin een schenking worden onderkend.

In relatie tot wooncoöperaties kunnen naar onze indruk nog schenkingen aan de orde zijn in een andere vorm. Bijvoorbeeld in vrijwillige, (geldelijke) bijdragen, strekkende tot steun aan een initiatief. Steun bijvoorbeeld in de financieel kwetsbare oprichtingsfase van een wooncoöperatie, of steun in de latere exploitatiefase van het bewonerscollectief. Deze steun en bijdragen zullen veelal komen uit de nabije omgeving van een wooncoöperatie; steun door leden is voorstelbaar, maar ook schenkingen door derden zoals andere verenigingen, maatschappelijke, ideële, of kerkelijke instellingen, fondsen, bedrijfsleven of overheid(ssubsidie) zijn denkbaar.

#### *Mogelijkheid van ANBI-status*

Wanneer hun bijdragen fiscaal als schenking hebben te gelden én zij de algemene jaarlijkse drempelvrijstelling van 2.147 euro (2018) te boven gaan, dan is de wooncoöperatie als verkrijger van de schenking in beginsel schenkbelasting verschuldigd.<sup>82</sup> Erkenning van de wooncoöperatie als ANBI, ofwel als SBBI, kan de heffing van schenkbelasting in dat geval voorkomen. Hoewel ook de doelstelling van (betaalbare) volkshuisvesting in de wetgeving is erkend als algemeen nuttige werkzaamheid, geldt dit enkel voor woningcorporaties als toegelaten instellingen. Woningcorporaties kunnen (en zullen gebruikelijk) daarmee als ANBI kwalificeren.<sup>83</sup> De omstandigheid dat een wooncoöperatie louter verhuurt onder de liberalisatiegrens, doet niet af aan de conclusie dat zij geen toegelaten instelling is en daarmee niet als ANBI kwalificeert.

Onze ervaring is dat wooncoöperaties dus helaas niet worden erkend als ANBI. De Belastingdienst stelt zich daarbij veelal ook op het standpunt dat een (bewoners)vereniging allereerst de particuliere belangen dient van haar leden. Dat daarvan zijdelings ook maatschappelijk wenselijke en algemeen nuttige effecten uitgaan, doet aan die zienswijze vervolgens niet af. Het dienen van een particulier belang sluit daarbij, volgens de Belastingdienst, in zoverre het dienen van het algemeen belang uit. Hoewel de ANBI-status openstaat voor verenigingen, meent de staatssecretaris van Financiën dat de rechtspersoonlijkheid van de stichting zich meer leent voor de ANBI-status. Juist ook omdat daaraan leden ontberen en in zoverre hun particuliere belang niet gediend kan worden door de instelling.

---

<sup>82</sup> Deze drempel geldt jaarlijks en geldt in iedere afzonderlijke relatie schenker-verkrijger. Voorbeeld: wanneer partij A in januari van enig jaar 1.500 euro schenkt aan partij B vervolgens in december van dat jaar nogmaals 1.500 euro, dan verkrijgt B een schenking van 3.000 euro en wordt de drempel overschreden. In relatie tot partijen C en D en van hen verkregen schenkingen, geldt de vrijstellingsdrempel voor partij B dat jaar echter nog volledig.

Artikel 33, ten 7<sup>e</sup> Successiewet 1956.

<sup>83</sup> Of een instelling of woningcorporatie als ANBI is erkend door de Belastingdienst, kan worden nagegaan in het openbare online ANBI-register, vergelijk [www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/anbi\\_zoeken](http://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/anbi_zoeken).

*SBBI-status*

De kwalificatie van een wooncoöperatie als sociaal belang behartigende instelling (SBBI) is nog denkbaar. Als (traditionele) voorbeelden van dergelijke instellingen worden in de wetgeschiedenis genoemd:

- Sport- en buurtverenigingen
- Niet commerciële buurt- en dorpshuizen
- Jeugdgroepen, lokale scoutingclubs
- Kinderboerderij of –speelplaatsen
- Muziek-, toneel- of cultuurverenigingen; harmonie, fanfares, muziekgezelschappen, koren, zang- en (volks)dansverenigingen, theatergroepen
- Personeels- of ouderenverenigingen

Hoewel de beheercoöperatie of zelfstandige woonvereniging niet in deze opsomming is genoemd, sluiten wij niet uit dat zij wel zo is te kwalificeren. Een bewonersvereniging immers kunnen we beschouwen als een maatschappelijke organisatie met waarde voor de samenleving. Zij behartigt haar belangen en die van haar leden. De vraag is evenwel of haar activiteiten daarbij in voldoende mate in het sociaal belang zijn. Desgevraagd kan een vereniging haar SBBI-status schriftelijk voorleggen aan de Belastingdienst, om hierover duidelijkheid te verkrijgen.

Naast een fiscaal belang in relatie tot de vrijstelling van schenk- of erfbelasting, kan van erkenning als sociaal belang behartigende instelling nog belang uitgaan voor de vennootschapsbelastingpositie van de wooncoöperatie. Wanneer de wooncoöperatie haar exploitatieresultaat in voldoende mate dankt aan de inzet van vrijwilligers, is toepassing van een subjectieve vrijstelling voor de wooncoöperatie sneller binnen bereik dan zonder erkenning als SBBI.<sup>84</sup> Zo lang niet duidelijk is of een wooncoöperatie naar de mening van de Belastingdienst kwalificeert als SBBI, borgt zij – zekerheidshalve – maar beter dat zich op jaarbasis aan haar geen (grote) belastbare schenkingen voordoen.

45

*Tot slot*

Wanneer een wooncoöperatie een schenking ontvangt van een, bij beschikking als ANBI-gerangschikte woningcorporatie of instelling, dan kan deze schenking onder voorwaarden vrijgesteld blijven van schenkbelasting. Uitkeringen die een wooncoöperatie ontvangt van een ANBI-erkende instelling, en welke (nagenoeg) geheel het karakter hebben van te zijn geschied in het algemeen belang, blijven vrijgesteld van schenkbelasting.<sup>85</sup> Ongeacht dus de eventuele SBBI-status van de wooncoöperatie.

Wanneer een woningcorporatie een woning verkoopt aan een zelfstandige woonvereniging en daarbij korting verleent, zodanig dat de koopprijs onder de waarde in het economische verkeer (of de marktwaarde) van de woning ligt, dan kan daarin een schenking schuilen. De woningcorporatie kan de intentie hebben om de wooncoöperatie zodanig te bevoordelen dat zij haar businesscase en doelstellingen kan realiseren. Anderzijds gelden strikte beleidskaders voor de verkopende woningcorporatie welke aan iedere bevoordelingsbedoeling en vrijblijvendheid grenzen stelt. Voor zover in de voornoemde verkoop al een schenkingselement kan worden onderkend, zal dit meest waarschijnlijk omwille van de ANBI-status van de schenker niet tot heffing van schenkbelasting kunnen leiden.

<sup>84</sup> Vergelijk ook hoofdstuk 3 en de fictieve kostenafrek voor de inzet van vrijwilligers. Op meer indirecte wijze kan erkenning als SBBI bijdragen aan de mogelijkheid voor de wooncoöperatie om de vrijwilligersvergoeding van artikel 2, lid 6 Wet op de loonbelasting 1964 aan vrijwilligers te kunnen doen toekomen.

<sup>85</sup> Artikel 33, ten 10<sup>e</sup> Successiewet 1956.

## 8 Overdrachtsbelasting

Verkrijgt een zelfstandige woonvereniging een onroerende zaak in eigendom, dan is zij overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde daarvan in het economische verkeer. De Wet op belastingen van rechtsverkeer bepaalt dat de overdrachtsbelasting wordt geheven van de verkrijger van het vastgoed. Verkrijgingen krachtens erfrecht zijn daarbij overigens uitgezonderd van heffing met overdrachtsbelasting. Een andere belangrijke vrijstelling is de vrijstelling van een verkrijging in het kader van een fusie of splitsing. Een beroep op deze vrijstelling kan worden gedaan als de wooncoöperatie kwalificeert als ANBI dan wel als een niet vennootschapsbelastingplichtige vereniging met meer dan 25 leden. Kwalificatie van een wooncoöperatie als ANBI is echter naar onze mening (vergelijk hoofdstuk 7 hiervoor) praktisch niet denkbaar, waardoor deze vrijstelling voor veel wooncoöperaties geen uitkomst zal bieden.

Verkrijgt een zelfstandige woonvereniging een of meerdere onroerende za(a)k(en), dan zal zij deze meest waarschijnlijk via een koop verwerven. Al dan niet met geleend geld of geschonken vermogen. Tariefmatig maakt de overdrachtsbelasting onderscheid tussen woningen (verkrijging in 2019 belast naar een tarief van 2 procent) en overige onroerende zaken (verkrijging in 2019 belast naar een tarief van 6 procent).

Voorafgaand aan de verkrijging van woningen in eigendom, doet een zelfstandige woonvereniging er goed aan om te beoordelen of een verkrijging (levering van de onroerende zaak) plaatsvindt onder de heffing van omzetbelasting ofwel onder de heffing van overdrachtsbelasting. In die laatste situatie dient ook te worden beoordeeld of het geheel van de verkregen onroerende zaken als woning(en) kan worden geduid (laag tarief), of dat wellicht op een deel daarvan toch het hoge tarief van toepassing is. Omdat de verkrijging van reeds meerdere jaren gebruikte woningen uitgangspunt is in deze notitie, zal de verkrijging van deze woningen door de wooncoöperatie gebruikelijk belast zijn met overdrachtsbelasting.

## 9 Conclusie

De bewonerscollectieven die in Nederland de juridische vorm genieten van vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, krijgen direct na oprichting ook een fiscale positie. Een fiscale positie die enerzijds samenhangt met de gekozen rechtsvorm en doelstelling, maar anderzijds veel meer nog wordt beïnvloed door de activiteiten die de vereniging ontplooit en de wijze waarop zij inkomsten en eigen vermogen vergaart. Aan de hand van de doelstelling en feitelijke werkzaamheden van een wooncoöperatie zal ook haar fiscale positie moeten worden bepaald. Welke heffingen is de wooncoöperatie verschuldigd, welke aangiften dient zij op te stellen en in te dienen?

In deze notitie hebben wij de hoofdlijnen beschreven van de fiscale heffingen die naar verwachting een rol kunnen spelen voor de wooncoöperatie. Omdat het doel en de feitelijke werkzaamheden van de beheercoöperatie naar verwachting relatief beperkt blijven, ontstaat bij ons de indruk dat ook haar fiscale positie relatief eenvoudig is. De fiscale positie van de zelfstandige woonvereniging vraagt daarbij naar onze indruk om meer aandacht. Zowel in de aanvangsfase als ook daarna in de exploitatiefase.

De voornaamste reden om de fiscale positie van de zelfstandige woonvereniging als meer complex te duiden dan die van de beheercoöperatie, schuilt in de eigendom van vastgoed en – dientengevolge – de verwachting van een grotere kapitaalsbehoefte bij de zelfstandige woonvereniging. De heffing van overdrachtsbelasting ten laste van de zelfstandige woonvereniging treedt op zodra zij woningen in eigendom verkrijgt. De verhuurderheffing is zij verschuldigd zodra het aantal huurwoningen het aantal van 50 overstijgt. Deze beide heffingen zijn naar verwachting voor de beheercoöperatie niet aan de orde. In het kader van de schenkbelasting mag worden verwacht dat ook (het voorkomen van) deze heffing bij de zelfstandige woonvereniging sneller een rol speelt. De eigendom van woningen vraagt regulier om een relatief groter kapitaalsbeslag (meer eigen vermogen) als ook een grotere financieringsbehoefte (meer vreemd vermogen); daarmee zijn naar verwachting meer transacties en overeenkomsten aan de orde. Transacties die ieder ook fiscale gevolgen zullen kunnen oproepen.

De beide verschijningsvormen van de wooncoöperatie zullen naar verwachting slechts een beperkt uiteenlopende positie kennen voor de omzet- en vennootschapsbelasting. Voor de omzetbelasting zullen zowel de beheercoöperatie als de zelfstandige woonvereniging gekwalificeerd worden als btw-ondernemer. Hoofdzakelijk uit de verhuur van woningen bestaande activiteiten, leiden evenwel tot een grotendeels of zelfs geheel btw-vrijgestelde omzet; het belang van btw-heffing blijft dan naar verwachting beperkt. Omwille van de naar verwachting grotere financiële belangen in de zelfstandige woonvereniging, lijkt een duurzaam groter, batig exploitatieresultaat daar gewenst. Een grotere betrokkenheid van financiers, lijkt althans ook te appelleren aan de noodzaak tot een hoger rendement. Een groter exploitatieresultaat leidt tot een groter heffingsbelang voor de vennootschapsbelasting.

Tot slot zullen ook de leden van de wooncoöperatie zich fiscaal verhouden tot deze vereniging. In ieder geval wensen zij recht te kunnen hebben op huurtoeslag en ontstaat daarmee voor ieder lid een verhouding tot de Belastingdienst. Het lid zal jaarlijks een correcte aangifte inkomstenbelasting moeten indienen bij de Belastingdienst. Aspecten daarin die aandacht vragen, zullen bestaan in de huurkorting voor 'kluswoningen' of een veronderstelde aanspraak op het vermogen van een zelfstandige woonvereniging.

Wat deze notitie in ieder geval duidelijk maakt, is dat de keuzes die een wooncoöperatie maakt ook fiscale gevolgen zullen hebben. Gevolgen die kunnen schuilen in schijnbare details. De fiscale context waarbinnen een wooncoöperatie opereert is daarbij behoorlijk complex. Wij hopen met deze notitie voor de betrokkenen niettemin meer licht te werpen op deze context.