



Nieuwsbrief woningcorporaties december 2024

2 december 2024

Inhoudsopgave

In deze nieuwsbrief zetten wij de belangrijkste actuele fiscale wijzigingen voor woningcorporaties op een rij.

Vennootschapsbelasting	2
Renteaftrekbeperking ATAD 1 vanaf 2025	2
Rechtbank: belastingrentepercentage Vpb te hoog.....	2
BTW / Overdrachtsbelasting	5
Hof van Justitie oordeelt dat perceel met daarop nieuwe prefab fundering een bouwterrein vormt voor de btw	5
Loonheffingen	7
Werkkostenregeling	7
Ontwikkeling inhuur zzp en opheffing handhavingsmoratorium	7
Overige maatregelen	9
Afschaffen salderingsregeling voor zonnepanelen.....	9
Opleidingsaanbod.....	10

Vennootschapsbelasting

Renteaftrekbeperking ATAD 1 vanaf 2025

Op 14 november jongstleden heeft de Tweede Kamer gestemd over het Belastingplan 2025. Het ingediende wetsvoorstel bevatte voor de renteaftrekbeperking uit ATAD 1 een verhoging van het fiscale EBITDA% van 20% naar 25% en een afschaffing van de drempel van € 1 mln vanaf 2025.

Bij de stemming over het Belastingplan in de Tweede Kamer is echter een amendement aangenomen, waardoor de drempel van € 1 mln toch niet wordt afgeschaft vanaf 2025. Omdat hier budgettaire dekking voor nodig was, wordt de fiscale EBITDA niet verhoogd naar 25%, maar naar 24,5%. De Eerste Kamer stemt hier volgens de laatste planning over op 17 december aanstaande. Op dit moment is de verwachting dat de Eerste Kamer in meerderheid voor het Belastingplan met deze aanpassing stemt.

Tegelijkertijd is een motie aangenomen met een verzoek aan het kabinet om inzichtelijk te maken of, en zo ja welke antimisbruikmaatregelen andere EU-landen hebben geïmplementeerd om belastingconstructies waarbij misbruik wordt gemaakt van de renteaftrekbeperking uit ATAD 1 te bestrijden, en de Kamer hierover voor 1 juli 2025 te informeren.

Rechtbank: belastingrentepercentage Vpb te hoog

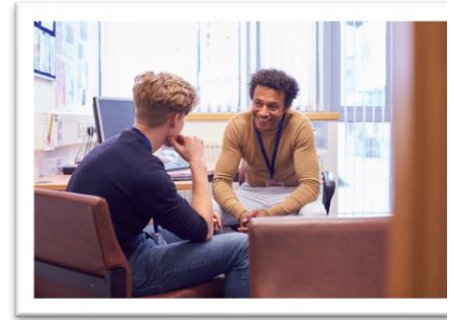
Op 7 november 2024 heeft rechtbank Noord-Nederland ([ECLI:NL:RBNNE:2024:4361](#), [Rechtbank Noord-Nederland, 23/5244](#)) geoordeeld dat het rentepercentage van 8% dat conform het Besluit belasting- en invorderingsrente sinds 1 januari 2022 in rekening wordt gebracht over belastingaanslagen vennootschapsbelasting in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. Sinds 1 januari 2024 is de belastingrente voor aanslagen vennootschapsbelasting overigens nog verder verhoogd naar 10%, in 2025 zal naar verwachting 9% gelden.

Wanneer belastingrente?

De belastingrenteregeling komt er in grote lijnen op neer dat de inspecteur belastingrente in rekening brengt als het opleggen van een belastingaanslag met een door de belastingplichtige te betalen bedrag door toedoen van die belastingplichtige te lang op zich laat wachten. Andersom vergoedt de inspecteur belastingrente als hij er te lang over doet om een teruggaaf vast te stellen. De belastingrenteregeling is derhalve gebaseerd op de zogenoemde verzuimgedachte.

Bij aanslagbelastingen geldt als uitgangspunt dat de inspecteur binnen acht weken na indiening van een verzoek of binnen dertien weken na indiening van een aangifte een (voorlopige) aanslag met een te betalen bedrag vaststelt. Rekening houdend met een betalingstermijn van zes weken eindigt de renteberekening dan na veertien respectievelijk negentien weken, mits de (voorlopige) aanslag conform het verzoek of de aangifte wordt vastgesteld.

In de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting begint de renteberekening echter nooit eerder dan zes maanden na afloop van het (boek)jaar. Verder wordt geen rente in rekening gebracht als de voorlopige aanslag is gebaseerd op een verzoek dat is ontvangen vóór de eerste dag van de vijfde maand na afloop van het heffingstijdvak of als binnen de reguliere termijn aangifte is gedaan. Ook hier geldt als voorwaarde dat de voorlopige



aanslag conform de aangifte wordt vastgesteld.

Percentage belastingrente

Aanvankelijk werd qua rentepercentage voor alle belastingen aansluiting gezocht bij de wettelijke rente op niet-handelstransacties. Omdat de begrote budgettaire opbrengst van de regeling niet gehaald dreigde te worden, besloot de wetgever echter al in 2014 om onderscheid te maken tussen de vennootschapsbelasting en andere belastingen. Voor de vennootschapsbelasting gold voortaan de wettelijke rente op handelstransacties met een minimum van 8% en voor de andere belastingen de wettelijke rente op niet-handelstransacties met een minimum van 4%.

Gedurende de coronacrisis golden tijdelijk lagere rentepercentages, in de periode 1 juni 2020 – 30 september 2020 slechts 0,01%. Om flexibeler te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden, werd per 1 oktober 2020 besloten om de belastingrentepercentages bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen. In de periode 1 oktober 2020 – 31 december 2021 bedroeg dit percentage voor alle belastingen 4%. Per 1 januari 2022 keerde men terug naar de oude situatie, en gold voor de vennootschapsbelasting (en inmiddels ook de bronbelasting) weer een minimumrente van 8%. Vanaf 1 januari 2024 is het systeem wederom iets gewijzigd en geldt de ECB-rente voor basisherfinancieringstransacties als uitgangspunt, vermeerderd met 5,5%. De minimumrente vanaf dat moment is 5,5%.

Uitspraak rechtbank-Noord Nederland

Rechtbank Noord-Nederland heeft echter op 7 november 2024 geoordeeld dat het sinds 1 januari 2022 (opnieuw) gemaakte onderscheid tussen belastingrentepercentages in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. In tegenstelling tot wetten in formele zin mag lagere regelgeving, waaronder een algemene maatregel van bestuur, wel worden getoetst aan algemene rechtsbeginselen. De rechtbank sluit aan bij een door de Hoge Raad ontwikkeld toetsingskader. Zij stelt voorop dat de rechter terughoudend dient te zijn bij het beoordelen van de door de regelgever gemaakte belangenafweging bij invoering van de regeling. Maar de voor belastingplichtigen nadelige gevolgen van een regeling mogen niet onevenredig zijn ten opzichte van de hiermee te dienen doelen. De vraag die de rechter zich moet stellen is of de regelgever in redelijkheid tot de betrokken regeling heeft kunnen komen.

Strijd met evenredigheidsbeginsel

De rechtbank beantwoordt die vraag in de voorliggende situatie ontkennend. De argumenten om voor de vennootschapsbelasting aansluiting te zoeken bij de wettelijke rente op handelstransacties, met een (toen geldend) minimum van 8%, zijn ronduit zwak. De stelling dat vennootschapsbelasting vergelijkbaar zou zijn met een handelsvordering, wordt resoluut terzijde geschoven. Ook de vergelijking met de verzuimrenteregeling in de Algemene wet bestuursrecht gaat mank. Verder blijft het doel van het onderscheid in rentepercentage onduidelijk. De nadelige gevolgen van het hogere rentepercentage voor vennootschapsbelastingplichtigen zijn daarentegen evident. De rechtbank komt dan ook tot de conclusie dat het evenredigheidsbeginsel is geschonden en oordeelt dat het hoge rentepercentage dat in artikel 1, onderdeel b, Besluit belasting- en invorderingsrente (tekst 2022) onverbindend is.

Voor dat geval zijn partijen het erover eens dat de belastingrente moet worden berekend naar een percentage van 4%. De rechtbank vermindert de in rekening gebrachte rente overeenkomstig.

Praktische gevolgen

Heeft u een (voorlopige) aanslag vennootschapsbelasting ontvangen waarop belastingrente is berekend vanaf 1 januari 2022? In dit geval geven wij u in overweging

om uw rechten veilig te stellen. Overleg met uw adviseur over de te volgen formele route, dit verschilt per type aanslag.

Omdat vanaf 1 januari 2024 de belastingrenteberekening op andere uitgangspunten is gebaseerd, kan de rechtspraak niet zonder meer door worden getrokken naar de belastingrente die vanaf 1 januari 2024 in rekening wordt gebracht. Toch zien wij ook voor die situaties aanknopingspunten voor het maken van bezwaar tegen de hoogte van de berekende belastingrente.

Meer informatie

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen op het gebied van vennootschapsbelasting, neem dan contact op met uw vaste contactpersoon of met:



Matthijs Broekhuizen
*Vennootschapsbelasting –
Specialist Leader*

Contactgegevens
(t) 088 288 2411
(m) 06 12011645
(e) MBroekhuizen@deloitte.nl

BTW / Overdrachtsbelasting

Hof van Justitie oordeelt dat perceel met daarop nieuwe prefab fundering een bouwterrein vormt voor de btw

Het Hof van Justitie ('HvJ') heeft op 7 november jl. in de zaak *Lomoco Development e.a.* ([C-549/23](#)) geoordeeld dat percelen met daarop nieuw aangebrachte funderingen kwalificeren als onbebouwde grond die is bestemd om te worden bebouwd (lees: bouwterrein). Volgens het HvJ is de enkele aanwezigheid van de funderingen niet voldoende om te spreken van een 'gebouw'. Daarmee is mogelijk sneller sprake van een bouwterrein dan momenteel wordt aangenomen in de Nederlandse vastgoedpraktijk.

Casus

In de Deense zaak *Lomoco Development e.a.* ging het om de levering van 16 percelen bestemd voor de bouw van woningen. Vijf jaar voorafgaand aan de levering waren er nieuwe prefab funderingen aangebracht op de percelen. Hierdoor was volgens de belastingplichtigen nog het oude Deense recht van toepassing, waardoor de levering van de betreffende percelen (nog) zou zijn vrijgesteld van btw.

De Deense belastingdienst was echter van mening dat in casu sprake is van bouwterreinen aangezien de funderingen niet als een 'gebouw' konden worden aangemerkt. In dat geval kon de vrijstelling gebaseerd op het oude Deense recht niet van toepassing zijn. Het HvJ komt tot dezelfde conclusie als de Deense belastingdienst en oordeelt dat de funderingen niet kunnen worden aangemerkt als (een gedeelte van) een gebouw nu geen sprake is van bouwwerken die gereed zijn voor (eerste) ingebruikname.

Gevolgen voor de Nederlandse praktijk

Op het eerste oog lijkt de uitspraak van het HvJ niet relevant voor de Nederlandse praktijk. De levering in de onderhavige casus zou namelijk hoe dan ook belast zijn met btw (lees: als bouwterrein of als nieuwbouw). De vraag die evenwel opkomt, is of dit arrest zich ook uitstrekt tot situaties waarin een bestaand gebouw wordt geleverd. In de situatie dat een bestaand gebouw niet meer geschikt is om te gebruiken vanwege bijvoorbeeld verwaarlozing of (gedeeltelijke) sloop, zou het arrest met zich mee kunnen brengen dat deze bebouwing genegeerd zou moeten worden en voor de btw al sprake is van een onbebouwd terrein.

Voorgaande zou betekenen dat sneller sprake is van een bouwterrein dan tot nu toe het geval lijkt te zijn op basis van de Nederlandse jurisprudentie. Over het algemeen zal dit voor woningcorporaties niet gewenst zijn, omdat er dan 21% (vaak niet aftrekbare) btw is verschuldigd in plaats van 10,4% overdrachtsbelasting. In de situatie dat het gewenst is om de grond zonder btw te leveren, is het op basis van het arrest van het HvJ aan te bevelen het gebouw intact te laten en geen sloopwerkzaamheden te (laten) verrichten.

Meer informatie

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen op het gebied van btw, neem dan contact op met uw vaste contactpersoon of met:



Sebastiaan Timmermans

*Indirecte belastingen –
Senior Manager*

Contactgegevens

(t) 088 288 8960

(m) 06 8333 9415

(e) STimmermans@deloitte.nl

Loonheffingen

Werkkostenregeling

De verassing dit jaar tijdens de behandeling van het Belastingplan 2025 in de Tweede Kamer betrof de verhoging van de eerste schijf voor de werkkostenregeling. Met ingang van 1 januari 2025 wordt de eerste schijf voor de werkkostenregeling verhoogd van 1,92% naar 2%. Per 1 januari 2027 gaat de eerste schijf verder omhoog naar 2,16%. Deze wijziging heeft tot gevolg dat het bedrag in de eerste schijf voor de werkkostenregeling hoger wordt en daarmee extra vrije ruimte wordt gecreëerd. De eerste schijf voor de werkkostenregeling is van toepassing tot een fiscale loonsom van € 400.000. Voor alle werkgevers die een fiscale loonsom hebben die hoger ligt dan dit bedrag betekent deze wijziging dat het budget voor de vrije ruimte met € 320 op jaarbasis wordt verhoogd in 2025.

Ontwikkeling inhuur zzp en opheffing handhavingsmoratorium

Alle media staan vol met berichten over de inhuur van zzp en opheffing van het handhavingsmoratorium per 1 januari 2025. In eerdere nieuwsbrieven hebben wij u opgeroepen om in actie te komen en te starten met de inventarisatie van uw inhuur populatie. Wij zien inmiddels gelukkig dat veel woningcorporaties begonnen zijn en in kaart hebben gebracht wat de consequenties zijn ten aanzien van de inhuur van zzp-ers en maatregelen treffen om te voorkomen dat zij geconfronteerd worden met naheffingsaanslagen loonheffingen.

Inmiddels heeft de Belastingdienst haar toetsingskader voor de handhaving die zij vanaf 1 januari 2025 gaat opstarten op haar website gepubliceerd. Duidelijk is geworden dat zij op basis van de recente jurisprudentie gaat toetsen of een zzp-er de opdracht buiten een dienstverband kan uitvoeren. De Belastingdienst gaat daarbij op basis van 9 gezichtspunten een afweging maken. Deze gezichtspunten zijn als volgt:

1. de aard en duur van de werkzaamheden;
2. de wijze waarop de werkzaamheden en de werktijden zijn bepaald;
3. de mate waarin de werkzaamheden en de opdrachtnemer onderdeel zijn van de organisatie van de opdrachtgever;
4. wel of geen verplichting het werk persoonlijk uit te voeren;
5. de manier waarop afspraken tot stand zijn gekomen;
6. de manier waarop de beloning is bepaald en wordt uitbetaald;
7. de hoogte van de beloning;
8. de mate waarin de opdrachtnemer bij de opdracht commercieel risico loopt;
9. de mate waarin de opdrachtnemer zich als ondernemer gedraagt of kan gedragen.

In het toetsingskader geeft de Belastingdienst slecht een toelichting weer van wat er bij ieder van de 9 gezichtspunten wordt bedoeld. Zij geeft helaas niet weer op welke wijze zij de afweging maakt en wanneer zij van mening is dat sprake is van het werken buiten een dienstverband. De zo gewenste duidelijkheid waar ieder naar snakt, geeft dit toetsingskader niet.

Ook het ingediende wetsvoorstel wet Verduidelijking beoordeling arbeidsrelaties en rechtsvermoeden (hierna; Vbar) gaat deze verduidelijking volgens de Raad van State niet bieden. De Minister heeft aangegeven dat zij ondanks de kritiek van de Raad van State toch doorgaat met de plannen en verwacht de Tweede Kamer binnenkort het

aangepaste wetsvoorstel inzake de Wet verduidelijking beoordeling arbeidsrelaties en rechtsvermoeden ter goedkeuring te kunnen toesturen. De beoogde inwerkingtreding staat nu gepland voor 2026.

Het onderwerp zzp blijft voorlopig dus nog op de agenda staan en bent u nog niet gestart met de inventarisatie van uw inhuurpopulatie en het treffen van maatregelen, doe dit zeer snel. De Belastingdienst heeft aangegeven dat het onderwerp inhuur zzp een key-risico voor haar is en tijdens ieder bedrijfsgesprek of ander regulier contactmoment met de Belastingdienst kan dit onderwerp van gesprek zijn.

Meer informatie

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen op het gebied van loonheffingen, neem dan contact op met uw vaste contactpersoon of met:



Ingrid Boink

*Loonheffingen –
Senior Manager*

Contactgegevens

(t) 088 288 1279

(m) 06 2844 9318

(e) IBoink@deloitte.nl

Overige maatregelen

Afschaffen salderingsregeling voor zonnepanelen

In lijn met het Belastingplan 2025 heeft het kabinet aangekondigd dat de huidige salderingsregeling voor zonnepanelen per 1 januari 2027 zal worden beëindigd. Dit besluit, dat reeds op 14 november 2024 door de Tweede Kamer werd goedgekeurd, wacht nog op de instemming van de Eerste Kamer.

Salderingsregeling tot 2027

Tot en met het einde van 2026 kunnen huishoudens en kleine bedrijven, waaronder huurders van woningen met zonnepanelen, profiteren van de bestaande salderingsregeling. Deze regeling maakt het mogelijk om de hoeveelheid opgewekte elektriciteit die aan het net wordt teruggeleverd, te verrekenen met het jaarlijkse verbruik. Hierdoor betalen zij geen belasting over de gesaldeerde elektriciteit, wat een aanzienlijke besparing oplevert.

Veranderingen vanaf 2027

Vanaf 2027 zal de mogelijkheid om opgewekte elektriciteit te verrekenen met het verbruik niet langer bestaan. Desondanks zullen eigenaren van zonnepanelen een vergoeding blijven ontvangen voor de elektriciteit die zij terugleveren aan het net. Deze vergoeding dient redelijk te zijn en zal onder toezicht staan van de Autoriteit Consument en Markt (ACM).

Impact op Investerings

Met de beëindiging van de salderingsregeling kunnen de terugverdientijden voor nieuwe zonnepanelen-installaties toenemen, afhankelijk van de marktprijzen voor zonnepanelen en elektriciteit, evenals het energieverbruik van de gebruiker. Toch blijft de investering in zonnepanelen lonend volgens het kabinet, gezien de gemiddelde levensduur van 25 jaar, waarin de zonnepanelen zichzelf ruimschoots kunnen terugverdienen.

Conclusie

Hoewel de beëindiging van de salderingsregeling in 2027 een verandering met zich meebrengt, kunnen zonnepanelen een waardevolle investering blijven voor zowel kostenbesparing als duurzame ontwikkeling.

Meer informatie

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen op het gebied van de energiebelasting, neem dan contact op met uw vaste contactpersoon of met:



Martijn Hoffer

Director

Contactgegevens

mahoffer@deloitte.nl

+31 (0)6 1004 2476



Opleidingsaanbod

Deloitte heeft een breed opleidingsaanbod, waarmee u uw kennis kunt vergroten op diverse onderwerpen op het gebied van Tax en Legal. Onderstaand een actueel overzicht van opleidingen die voor medewerkers van zorginstellingen interessant zijn:

Cursus: werkkostenregeling (WKR) bij woningcorporaties

12 december 2024

Lunch webinar: inhuur zzp'ers door woningcorporaties

Januari 2025

Reserveer deze datum alvast in uw agenda, de uitnodiging volgt spoedig!

In onze nieuwsbrief over januari 2025 nemen wij ons cursusaanbod voor het eerste half jaar 2025 op.



Meer informatie

Wilt u meer weten over de wijze waarop Deloitte u kan ondersteunen, neemt u dan contact op met uw vaste contactpersoon van Deloitte of met een van onderstaande contactpersonen.

Ontvang u onze nieuwsbrief nog niet automatisch? Meldt u dan nu aan via de volgende link [Deloitte](#).



Mark van der Wielen
*Overkoepelend / Indirecte belastingen –
Partner*

Contactgegevens
(t) 088 288 1525
(m) 06 1099 9264
(e) MvanderWielen@deloitte.nl



Henk de Graaf
*Vennootschapsbelasting –
Partner*

Contactgegevens
(t) 088 288 6921
(m) 06 8333 0444
(e) HdeGraaf@deloitte.nl