

Vennootschapsbelasting in de jaarrekening van woningcorporaties

Lianne Suurland, Ralph ter Hoeven

Received 2 October 2018

| Accepted 2 November 2018

| Published 10 December 2018

Samenvatting

In dit artikel wordt de wijze waarop woningcorporaties omgaan met jaarrekeningaspecten rond vennootschapsbelasting behandeld. De jaarrekeningen van de grootste 50 woningcorporaties zijn daartoe onderzocht. Op een aantal gebieden zijn goede jaarrekening-voorbeelden (best practices) overgenomen uit de jaarrekeningen en van kort commentaar voorzien.

Het belangrijkste aspect betreft de verwerking en waardering van tijdelijke verschillen in de jaarrekening. Het blijkt dat nagenoeg alle woningcorporaties contante waarde toepassen als waarderingsgrondslag voor de waardering van tijdelijke verschillen. Deze grondslag leidt vervolgens veelal tot een nihil-waardering voor vastgoed in exploitatie met een vervangingsdoel. Deze waardering hangt voor wat betreft belastbare tijdelijke verschillen samen met de fiscale doorschuiffaciliteit waarmee de fiscale afrekening in beginsel onbeperkt kan worden uitgesteld. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen hangt de nihil-waardering samen met de onzekerheid met betrekking tot fiscale winstrealisatie.

Uit het artikel blijkt dat het overgrote deel van de woningcorporaties latente belastingvorderingen heeft opgenomen die vanuit verschillende bronnen zijn ontstaan. Specifiek hebben we de toelichting op de waardering van voorwaartse verliescompensatierechten onderzocht.

In het artikel wordt ook ingegaan op de hoogte van en de toelichting op het effectieve belastingtarief inclusief aansluitingen met het toepasselijke belastingtarief. De mediaan van het effectieve belastingtarief ligt op het lage percentage van 4. De fiscale doorschuiffaciliteit doet zich gelden in dit lage percentage. Tot slot is onderzocht hoe de samenhang tussen de te vormen herwaarderingsreserve en de opgenomen tijdelijke belastingverschillen is toegelicht. Op dit onderdeel is de kwaliteit van de toelichting bij het merendeel van de onderzochte woningcorporaties ondermaats. Het artikel sluit af met een nabeschuiving waarin de belangrijkste bevinding van dit onderzoek - de in de populatie gangbare praktijk van waardering tegen contante waarde leidend tot nihil-waardering van de belastbare verschillen - op zijn merites wordt beoordeeld.

Relevantie voor de praktijk

Dit artikel geeft inzicht in de wijze waarop woningcorporaties latente belastingen verwerken en waarderen. Het laat zien op welke wijze woningcorporaties gebruik hebben gemaakt van een belangrijke door de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) geboden keuze in het waarderen van latente belastingen. Het artikel geeft ook aan waar ruimte is voor verbetering van toelichtingsaspecten en laat in dit verband een aantal goede voorbeelden zien die naar wij hopen de basis vormen voor verbetering van de kwaliteit van verslaggeving in de toekomst.

1. Inleiding

Woningcorporaties zijn integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting vanaf het boekjaar 2008. Dit betekent dat woningcorporaties voor al hun activiteiten belastingplichtig zijn. Vanaf 1 januari 2012 zijn, als gevolg van het vervallen van de zorgvrijstelling ook de woningcorporaties die zorgvastgoed verhuren integraal belastingplichtig geworden. Voor de fiscale openingsbalans zijn vaststellingsovereenkomsten gesloten tussen

woningcorporaties en de belastingdienst. Voor de fiscale waardering per 1 januari 2008 respectievelijk 1 januari 2012 van vastgoed, leningen, beleggingen en derivaten zijn in de vaststellingsovereenkomst (Belastingdienst & Aedes 2009) specifieke bepalingen opgenomen. Zo is in de vaststellingsovereenkomst opgenomen dat sociale huurwoningen op de openingsbalans worden gewaardeerd tegen 70% van de WOZ-waarde en leningen en derivaten tegen de marktwaarde. Doordat de fiscale waardering van activa en verplichtingen afwijkt van de

waardering in de jaarrekening ontstaan latente belastingvorderingen en -verplichtingen. Complicerende factor is dat de fiscale waardering afwijkt van de kostprijs, waardoor drie waardebegrippen een rol spelen: de fiscale boekwaarde, de kostprijs en de waardering in de jaarrekening. Dit speelt met name bij vastgoed in exploitatie een rol vanwege de waardering tegen marktwaarde in de jaarrekening.

De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties heeft in de afgelopen jaren tot veel discussie geleid, zowel binnen woningcorporaties, tussen accountants en woningcorporaties en tussen accountants onderling.¹ De discussie spitst zich toe op de vraag op welke wijze latenties moeten worden verwerkt en gewaardeerd voor het vastgoed dat de woningcorporatie aanhoudt voor exploitatie (verhuur) tot aan het einde van de levensduur en dat daarna wordt vervangen door vastgoed dat ook weer wordt verhuurd. In paragraaf 6 gaan we hier nader op in.

De belastinglast in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de vennootschapsbelasting die de woningcorporatie moet betalen op basis van het over dat jaar behaalde fiscaal resultaat. Daarnaast maakt de belastinglast of -bete uit hoofde van latente belastingen onderdeel uit van de belastinglast. Wij onderzoeken in paragraaf 8 welke invloed latente belastingen hebben op de belastinglast in de winst-en-verliesrekening en op het effectieve belastingtarief.

Vanaf 1 januari 2016 dienen woningcorporaties hun vastgoed tegen marktwaarde te waarderen en voor het verschil tussen de marktwaarde en de kostprijs van het vastgoed een herwaarderingsreserve te vormen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve kan rekening worden gehouden met een latente belastingverplichting over het verschil tussen de marktwaarde en de kostprijs van het vastgoed (artikel 2:390 lid 5 BW). Wij onderzoeken in paragraaf 9 of woningcorporaties rekening houden met latente belastingen over de herwaarderingsreserve.

Het artikel is als volgt opgebouwd. In paragraaf 2 gaan we in op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving voor belastinglatenties in de jaarrekening van woningcorporaties. Paragraaf 3 behandelt de opzet van het empirisch onderzoek en de selectie van de onderzoekspopulatie. In paragraaf 4 onderzoeken we de aard van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen in de jaarrekening 2017 van woningcorporaties. In de paragrafen 5 tot en met 9 behandelen we per onderwerp de regelgeving, onze bevindingen uit het onderzoek en voorbeelden die wij als best practice beschouwen. In paragraaf 10 sluiten wij af met onze conclusie en aanbevelingen.

2. Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet zijn de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW van overeenkomstige toepassing op woningcorporaties, met uitzondering

van de afdelingen 1 Algemene bepalingen, 9 Deskundigenonderzoek, 12 Bepalingen omtrent rechtspersonen van onderscheiden aard, 14 Bepalingen voor banken en 15 Bepalingen voor verzekeringsmaatschappijen. Op grond van artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is voorts een aantal artikelen van Titel 9 Boek 2 BW niet van toepassing op de jaarrekening en het bestuursverslag van woningcorporaties. In de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) is een afzonderlijk hoofdstuk opgenomen voor woningcorporaties: RJ 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. RJ 645 richt zich op onderwerpen die specifiek zijn voor woningcorporaties. De overige hoofdstukken van de RJ zijn eveneens van toepassing (RJ 645.102). In RJ 645 zijn geen specifieke bepalingen opgenomen voor belastingen zodat RJ 272 Belastingen naar de winst van toepassing is op de verwerking van belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties.

3. Opzet empirisch onderzoek en selectie onderzoekspopulatie

Het onderzoek richt zich op de jaarrekeningen 2017 van de 50 grootste woningcorporaties.² De omvang van de woningcorporatie hebben we bepaald op basis van het aantal verhuureenheden per 1 januari 2017. Indien de jaarrekening nog niet beschikbaar was, hebben wij de eerstvolgende corporatie geselecteerd. Het empirisch onderzoek is op 31 juli 2018 afgerond.

De lijst met onderzochte woningcorporaties is opgenomen in bijlage 1.

4. Verwerking latenties in de jaarrekening

4.1 Wet- en regelgeving

Latente belastingen ontstaan indien de fiscale waardering van activa en verplichtingen afwijkt van de waardering in de jaarrekening. Verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de balans van activa en verplichtingen worden aangeduid met de term ‘tijdelijke verschillen’. Voor alle belastbare tijdelijke verschillen dient een latente belastingverplichting in de jaarrekening te worden opgenomen (artikel 2:374 BW; RJ 272.301). Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen dient een latente belastingvordering te worden gevormd, echter enkel tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er belastbare winst beschikbaar zal zijn voor verrekening (RJ 272.306). Voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie moet een latente belastingvordering worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut (RJ 272.311).

4.2 Empirisch onderzoek

Alle woningcorporaties hebben in hun jaarrekening latente belastingvorderingen en/of latente belastingverplichtingen opgenomen. Uit tabel 1 blijkt dat 46 woningcorporaties (92%) latente belastingvorderingen en 21 (42%) latente belastingverplichtingen hebben verwerkt. Bij zeventien woningcorporaties (34%) is zowel sprake van latente belastingvorderingen als -verplichtingen. Tien woningcorporaties (20%) hebben latente belastingvorderingen en -verplichtingen gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening.

In tabel 2 en 3 zijn de belangrijkste posten opgenomen waarvoor woningcorporaties latente belastingvorderingen en -verplichtingen in de balans hebben opgenomen. Uit tabel 2 blijkt dat 43 woningcorporaties (86%) latente belastingvorderingen hebben opgenomen voor leningen en derivaten, 37 woningcorporaties (74%) in verband met voorwaartse verliescompensatie en 34 woningcorporaties (68%) voor vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop. Uit tabel 3 blijkt dat negen woningcorporaties (18%) latente belastingverplichtingen hebben opgenomen voor vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop en zes woningcorporaties (12%) in verband met de fiscale onderhoudsvoorziening.

5. Waardering tegen contante of nominale waarde

5.1 Wet- en regelgeving

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen dienen te worden gewaardeerd tegen nominale waarde of tegen contante waarde (RJ 272.404). Bij waardering tegen contante waarde dient discontering plaats te vinden tegen de nettorente. Onder nettorente wordt verstaan de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belastingen op basis van het effectief belastingtarief (RJ 272.405). De RJ geeft als motief voor deze nettobasis van de geldende rente dat de jaarlijkse rentetoevoeging fiscaal niet in aanmerking kan worden genomen.⁴

Indien waardering tegen contante waarde wordt toegepast, dient dit duidelijk in de toelichting te worden uiteengezet (RJ 272.404). Indien latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, dienen in de jaarrekening de volgende gegevens te worden toegelicht (RJ 272.712):

- a. de nominale waarde van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen die in de verslagperiode zijn

Tabel 1. Aantal woningcorporaties met latente belastingvorderingen en/of -verplichtingen in de jaarrekening 2017 (n = 50).

Verwerking in de jaarrekening van:	ja	%	nee	%	totaal	%
Latente belastingvorderingen	46	92%	4	8%	50	100%
Latente belastingverplichtingen	21	42%	29	58%	50	100%
Zowel latente belastingvordering als latente belastingverplichting (voor saldering)	17	34%	33	66%	50	100%

Tabel 2. Aard van de latente belastingvorderingen (n = 50).

Latente belastingvorderingen:	ja	%	nee	%	totaal	%
- voorwaartse verliescompensatie	37	74%	13	26%	50	100%
- vastgoed in exploitatie	1	2%	49	98%	50	100%
- vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop	34	68%	16	32%	50	100%
- leningen en derivaten	43	86%	7	14%	50	100%
- vastgoed ten dienste van de exploitatie	10	20%	40	80%	50	100%
- fiscaal afschrijvingspotentieel	13	26%	37	74%	50	100%

Tabel 3. Aard van de latente belastingverplichtingen (n = 50).

Latente belastingverplichtingen:	ja	%	nee	%	totaal	%
- fiscale onderhoudsvoorziening	6	12%	44	88%	50	100%
- vastgoed in exploitatie	3	6%	47	94%	50	100%
- vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop	9	18%	41	82%	50	100%
- leningen	5	10%	45	90%	50	100%
- terugname fiscale afwaardering naar lagere WOZ-waarde ³	2	4%	48	96%	50	100%

- ontstaan en van de resterende verplichtingen en vorderingen op balansdatum;
- het bij de discontering toegepaste percentage nettorente; en
 - een toelichting op de gemiddelde looptijd van de verplichtingen en vorderingen.

5.2 Empirisch onderzoek

Uit tabel 4 blijkt dat 46 woningcorporaties (92%) de latente belastingvorderingen en -verplichtingen waardeerden tegen contante waarde. Drie woningcorporaties (6%) waardeerden de latenties tegen nominale waarde. Over het algemeen zetten woningcorporaties duidelijk in de toelichting uiteen dat zij waardering tegen contante of nominale waarde toepassen. Bij één woningcorporatie (2%) ontbreekt een duidelijke uiteenzetting. Deze woningcorporatie vermeldt bij de waarderingsgrondslagen dat latenties tegen nominale waarde worden gewaardeerd, terwijl op basis van de toelichting van de latente belastingvordering en -verplichting tegen contante waarde lijkt te worden gewaardeerd. Een andere woningcorporatie vermeldt bij de waarderingsgrondslagen dat latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde indien zij binnen vijf jaar aflopen en tegen contante waarde indien zij na vijf jaar aflopen. Deze woningcorporatie lijkt de bepaling in RJ 272.405 dat latenties met een korte looptijd (op praktische gronden) ook op nominale waarde mogen worden gewaardeerd (zelfs indien andere latenties op contante waarde zijn gewaardeerd) ruim op te vatten. Deze woningcorporatie hebben we

geschaard onder de 'waardering tegen contante waarde' omdat sprake lijkt te zijn van een materialiteitsoverweging bij de toepassing van de waarderingsgrondslag contante waarde.

Uit tabel 5 blijkt dat van de woningcorporaties die hun latenties tegen nominale waarde waardeerden twee woningcorporaties (67%) uitsluitend latente belastingvorderingen en één woningcorporatie (33%) zowel latente belastingvorderingen als latente belastingverplichtingen hebben opgenomen. Bij deze woningcorporatie is per saldo sprake van een latente belastingverplichting. Van de 46 woningcorporaties die hun latentie tegen contante waarde hebben gewaardeerd hebben zestien woningcorporaties (35%) zowel een latente belastingvordering als -verplichting opgenomen. Per saldo hebben 38 woningcorporaties (83%) een latente belastingvordering opgenomen en acht (17%) een latente belastingverplichting.

Uit tabel 6 blijkt dat 34 van de 46 woningcorporaties (74%) die hun latente belastingvorderingen en -verplichtingen tegen contante waarde waardeerden, in de toelichting de nominale waarde van de latenties ultimo 2017 hebben vermeld. Twaalf woningcorporaties (26%) hebben de nominale waarde van de latenties ultimo 2017 niet vermeld. Geen van de woningcorporaties heeft de nominale waarde van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen vermeld die in 2017 zijn ontstaan. Slechts elf van de 46 woningcorporaties (24%) die hun latenties tegen contante waarde waardeerden vermelden de gemiddelde looptijd van de belastingvorderingen en -verplichtingen.

Nagenoeg alle woningcorporaties (98%) vermelden het toegepaste percentage nettorente. De vermelde percentages variëren tussen 1,64% en 3,95%, het gemiddelde percentage is 2,77%. De nettorente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belastingen op basis van het effectief belastingtarief. Uit het onderzoek blijkt dat twintig woningcorporaties (44%) de nettorente hebben

Tabel 4. Waarderingsgrondslag latenties (n = 50).

Waarderingsgrondslag	aantal	%
Contante waarde	46	92%
Nominale waarde	3	6%
Onduidelijke vermelding	1	2%
Totaal	50	100%

Tabel 5. Waarderingsgrondslag latente belastingvorderingen en -verplichtingen (n=49).

	Contante waarde	%	Nominale waarde	%	Totaal	%
Alleen latente belastingvorderingen	27	59%	2	67%	29	59%
Alleen latente belastingverplichtingen	3	7%	0	0%	3	6%
Zowel latente belastingvordering als latente belastingverplichting (voor saldering)	16	35%	1	33%	17	35%
Totaal	46	100%	3	100%	49	100%

Tabel 6. Toelichting van tegen contante waarde gewaardeerde latenties (n = 46).

Vermelding van:	Ja	%	Nee	%	Totaal	%
Nominale waarde latente belastingvorderingen en -verplichtingen op balansdatum	34	74%	12	26%	46	100%
Het bij discontering toegepaste percentage nettorente	45	98%	1	2%	46	100%
De gemiddelde looptijd van de verplichtingen en vorderingen	11	24%	35	76%	46	100%

vastgesteld door rekening te houden met het nominaal belastingtarief van 25%. Eén woningcorporatie (2%) vermeldt dat de nettorente is afgeleid uit de geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2017, onder aftrek van het vastgestelde minimale effectieve belastingtarief van 20%. De overige 25 woningcorporaties (54%) vermelden niet welk percentage in aftrek is gebracht op de rente op langlopende leningen. Het in mindering brengen van het nominaal belastingpercentage lijkt te worden veroorzaakt doordat het effectief belastingpercentage van jaar tot jaar sterk kan fluctueren. Dit wordt met name veroorzaakt door verliescompensatierechten, vooral in de situatie dat deze eerder niet in een latente belastingvordering zijn opgenomen (zie ook paragraaf 7). Hierdoor ligt het effectief belastingtarief veelal lager dan het toepasselijk belastingtarief van 25% en fluctueert het percentage van jaar tot jaar. Deze factoren hebben een verstoring effect op de contante waarde van de latentie. Wij merken op dat de Raad voor de Jaarverslaggeving in de jaareditie 2018 RJ 272.405 heeft gewijzigd: onder de nettorente wordt voortaan verstaan de geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke belastingtarief. De Raad heeft deze wijziging niet gemotiveerd in het Ten geleide.⁵

Tot slot vermeldt één woningcorporatie (2%) dat de disconteringsvoet gebaseerd is op de disconteringsvoet die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voorschrijft voor bedrijfswaardeberekeningen (5%) verminderd met het actuele tarief voor vennootschapsbelasting van 25%, zodat de disconteringsvoet 3,75% bedraagt. Deze woningcorporatie hanteert een onjuiste basis voor de vaststelling van de nettorente.

Onderstaand is een deel van de toelichting van de latente belastingposities overgenomen uit de jaarrekening van Stichting deltaWonen (figuur 1). Wij beschouwen

deze toelichting als best practice omdat de toelichting zowel de nettorente als de nominale waarde en de gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen vermeldt.

6. Latenties vastgoed in exploitatie

6.1 Wet- en regelgeving

Zoals in de inleiding is toegelicht, is er in de praktijk onduidelijkheid over de vraag op welke wijze tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van het vastgoed in exploitatie dienen te worden gewaardeerd. Deze vraag is relevant omdat de tijdelijke verschillen op vastgoed in exploitatie veelal substantieel zijn. In RJ 272.405 is opgenomen dat bij de berekening van de contante waarde rekening dient te worden gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop latenties betrekking hebben. Uit RJ 272.405 zou kunnen worden afgeleid dat bij de waardering van latenties rekening moet worden gehouden met het bestaande actief en dat opvolgende activa niet in de beoordeling mogen worden betrokken.

Woningcorporaties hebben als doel het in continuïteit aanbieden van woningen aan de doelgroep. Dat betekent dat woningcorporaties veelal in het kader van hun bedrijfsmodel woningen die aan het eind van hun levensduur zijn, slopen en op dezelfde grond nieuwbouw plegen. Indien een woningcorporatie vastgoed niet heeft bestemd voor verkoop in het strategisch verkoopbeleid, is het uitgangspunt dat het vastgoed wordt aangehouden voor exploitatie en aan het eind van de exploitatieduur sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Bij sloop en vervangende nieuwbouw vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de fiscale boekwaarde

Figuur 1. Best practice toelichting bij waardering tegen contante waarde. Stichting deltaWonen, jaarrekening 2017, pp. 122.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht				
De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:				
	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	14.224	16.858	- 2.634	9.814
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	4.388	4.883	- 495	- 1.010
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhanden projecten	0	55	-55	-4.870
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	-120	-182	63	63
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	618	695	-77	-104
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	0	0	0	-145
Totaal latente belastingvordering	19.109	22.308	3.199	3.747
Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto- disconteringsvoet bedraagt 2,99 % (2016: 3,16%). De nominale waarde van de tot waardering gebrachte latente belastingen bedraagt € 20,4 miljoen, welke een (gewogen) gemiddelde looptijd kent van 6,2 jaar. Van de latentie wordt een bedrag van € 2,8 miljoen (2016: € 3,8 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.				

‘doorschuift’ naar de volgende exploitatie. Woningcorporaties die voornemens zijn om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen, brengen de fiscale boekwaarde op het moment van sloop en nieuwbouw in als onderdeel van de fiscale vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Als deze cyclus zich, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van de woningcorporatie, in continuïteit voordoet ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de constante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert. De latentie wordt dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil. Dit geldt zowel voor actieve als passieve latenties. Bij waardering tegen nominale waarde speelt het realisatiemoment geen rol en wordt de latentie gewaardeerd tegen het toepasselijk vennootschapsbelastingtarief vermenigvuldigd met het bedrag van het tijdelijk verschil.

In de toelichting dienen de bedragen te worden vermeld van de tijdelijke verschillen, voor zover deze bedragen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn opgenomen (RJ 272.707). Daarnaast beveelt RJ 272.713 aan om in de geconsolideerde jaarrekening het geactiveerde bedrag van de latente belastingvordering en de reden die het opnemen daarvan rechtvaardigt toe te lichten indien de realisatie van de latente belastingvordering afhankelijk is van toekomstige fiscale winst die uitgaat boven de fiscale winst die uit de afloop van belastbare tijdelijke verschillen voortvloeit, en de rechtspersoon een verlies heeft geleden in de verslagperiode of de voorgaande periode (RJ 272.713).

6.2 Empirisch onderzoek

Uit tabel 7 blijkt dat van de 46 woningcorporaties die latenties waarden tegen contante waarde slechts één

woningcorporatie (2%) een latente belastingvordering en drie woningcorporaties (7%) een latente belastingverplichting voor het volledige vastgoed in exploitatie in de balans hebben opgenomen. 39 woningcorporaties (85%) hebben alleen een latentie gevormd voor het vastgoed bestemd voor verkoop en geen latentie opgenomen voor het vastgoed dat bestemd is voor exploitatie. Zij geven aan dat fiscale afwikkeling van het tijdelijk verschil op het vastgoed in exploitatie pas op lange termijn plaatsvindt waardoor de waardering van de latentie naar nihil tendeert. Drie woningcorporaties (7%) hebben noch een latentie opgenomen voor het vastgoed in exploitatie noch voor het vastgoed bestemd voor verkoop. Dit laatste is opmerkelijk omdat bij vastgoed bestemd voor verkoop de ‘fiscale doorschuifregeling’ niet kan worden gehanteerd.

Opvallend is dat de drie woningcorporaties die geen latentie hebben opgenomen voor het vastgoed in exploitatie en het vastgoed bestemd voor verkoop een omvangrijke latente belastingvordering hebben opgenomen in verband met voorwaartse verliescompensatie. Eén van deze drie woningcorporaties (2%) vermeldt dat bij de bepaling van de geactiveerde latente belastingvordering uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie rekening is gehouden met de tijdelijke verschillen op vastgoed bestemd voor verkoop. Eén woningcorporatie (2%) heeft niet alle latente belastingvorderingen in de balans verwerkt en één woningcorporatie (2%) licht uitsluitend de latentie uit hoofde van verliescompensatie toe en vermeldt niets over tijdelijke verschillen. Bij deze drie woningcorporaties lijkt bij de waardering van de latente belastingvordering uit hoofde van verliescompensatie (terecht) rekening te zijn gehouden met het tijdelijk verschil op vastgoed bestemd voor verkoop over de verliescompensatieperiode.

De drie woningcorporaties (7%) die latenties waarden tegen nominale waarde hebben alleen een actieve latentie gevormd voor vastgoed bestemd voor verkoop. Bij deze drie corporaties is sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil (latente belastingvordering) op het vastgoed in exploitatie. De drie woningcorporaties hebben toege-

Tabel 7. Latente belastingvordering of -verplichting in de balans voor vastgoed in exploitatie (n = 46).

	Waardering tegen contante waarde		Waardering tegen nominale waarde		Onduidelijke waar-der- ingsgrondslag		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Actieve latentie voor volledige portefeuille vastgoed in ex- ploitatie	1	2%	0	0%	0	0%	1	2%
Passieve latentie voor volledige portefeuille vastgoed in ex- ploitatie	3	7%	0	0%	0	0%	3	6%
Alleen latentie voor vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop	39	85%	3	100%	0	0%	42	84%
Geen latentie voor vastgoed in exploitatie, ook niet voor vastgoed bestemd voor verkoop	3	7%	0	0%	1	100%	4	8%
	46	100%	3	100%	1	100%	50	100%

licht dat uitsluitend een latentie is gevormd voor vastgoed bestemd voor verkoop omdat op basis van de meerjarenbegroting kan worden geschat of voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening van deze tijdelijke verschillen. Na deze periode bestaat onzekerheid of de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend met fiscale winst waardoor deze verrekenbare tijdelijke verschillen niet in de balans zijn verwerkt.

Van de 42 woningcorporaties die de latentie voor vastgoed in exploitatie niet hebben opgenomen in de balans is bij 25 woningcorporaties (60%) sprake van een verrekenbaar tijdelijk verschil en bij negen (21%) van een belastbaar tijdelijk verschil (tabel 8). De woningcorporaties waar sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil vermelden als reden voor het niet verwerken van de latentie dat de afwikkeling van de tijdelijke verschillen ver in de toekomst ligt waardoor niet betrouwbaar kan

worden vastgesteld of er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de belastingvordering te realiseren. Vaak vermelden zij ook dat de contante waarde van de latentie naar nihil tendeert daar de afwikkeling van de verschillen ver in de toekomst plaatsvindt. Dit laatste lijkt echter niet juist: indien het verrekenbaar tijdelijk verschil niet voor verwerking in aanmerking komt vanwege het ontbreken van voldoende fiscale winst komt een woningcorporatie niet meer toe aan het waarderen van het tijdelijk verschil. De woningcorporaties met een belastbaar tijdelijk verschil vermelden dat de contante waarde van de latente belastingverplichting naar nihil tendeert door de 'fiscale doorschuifregeling'.

Onderstaand zijn drie toelichtingen opgenomen met betrekking tot latente belastingvorderingen en -verplichtingen voor vastgoed in exploitatie van woningcorporaties die latenties tegen contante waarde waarderen.

Tabel 8. Verrekenbaar of belastbaar tijdelijk verschil bij fiscaal doorschuiven en waardering tegen contante waarde (n = 42).

Vastgoed in exploitatie	Aantal	%
Fiscale waardering > commerciële waardering (verrekenbaar tijdelijk verschil)	25	60%
Commerciële waardering > fiscale waardering (belastbaar tijdelijk verschil)	9	21%
Niet vermeld	8	19%
	42	100%

Figuur 2. Best practice waardering latentie vastgoed in exploitatie. Stichting DUWO, jaarrekening 2017, pp. 108-109.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering. Ultimo boekjaar is voldaan aan de salderingsregels.					
	Balans		Winst- en verliesrekening		
	2017	2016	2017	2016	
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen:					
uit hoofde van vastgoedbeleggingen	-24.736	3.446	- 28.182	-1.841	
uit hoofde van leningen en derivaten	465	584	-119	-414	
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	332	335	-5	-38	
Boekwaarde per 31 december	-23.939	4.366	-28.305	-2.293	
De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2017:					
	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%	CW
	€	€	€	€	€
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.521.856	1.331.207	-190.649	-47.662	-24.736
Waarde van leningen en derivaten	-559.340	-556.389	2.951	738	465
Overige tijdelijke verschillen	-1.717	0	1.717	429	332
Vastgoed in exploitatie					
Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 1.521,9 miljoen (2016: €1.332,8 miljoen). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 1.331,2 miljoen (2016: € 1.281 miljoen). Het verschil bedraagt € 191 miljoen, contant gemaakt met disconteringsvoet van 2,468% en een looptijd van circa 27 jaar, leidt dit tot een passieve latentie van € 24,7 miljoen. De looptijd is gebaseerd op de gemiddelde restant levensduur van de bedrijfswaarde als beste schatting van het bestuur.					

Stichting DUWO heeft een latente belastingverplichting opgenomen voor het volledige vastgoed in exploitatie (figuur 2). Stichting DUWO licht toe dat voor het volledige tijdelijk verschil een latente belastingverplichting is opgenomen, zowel voor tijdelijke verschillen op vastgoed in exploitatie bestemd voor doorexplotatie als bestemd voor verkoop. Ze vermeldt duidelijk de gehanteerde nettorente, de nominale waarde en de gemiddelde looptijd van de latentie.

In tegenstelling tot Stichting DUWO heeft Stichting Staedion (figuur 3) alleen een latente belastingverplichting opgenomen voor het vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop. Stichting Staedion vermeldt duidelijk de reden voor het niet waarderen van de latente belastingverplichting voor het vastgoed in exploitatie dat niet bestemd is voor verkoop: het is zeer waarschijnlijk dat gedurende de levensduur van het vastgoed geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden en dat de fiscale afwikkeling pas op zeer lange termijn zal plaatsvinden. Hierdoor tendert de contante waarde van de tijdelijke verschillen naar nihil. Stichting Staedion vermeldt de bedragen van de tijdelijke verschillen die niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn opgenomen (RJ 272.707).

Hoewel wij de toelichtingen in figuur 2 en 3 als best practices aanmerken maken wij ook een kanttekening. Bij Stichting DUWO en Stichting Staedion is sprake van een belastbaar tijdelijk verschil op het vastgoed in exploitatie. Stichting DUWO neemt voor het vastgoed in exploitatie een latente belastingverplichting op, Stichting Staedion daarentegen neemt geen latentie op, terwijl sprake lijkt te zijn van vergelijkbare situaties. Wij merken op dat deze verschillende uitwerkingen in de praktijk de vergelijkbaarheid van de jaarrekeningen niet ten goede komt.

7. Latenties uit hoofde van verliescompensatie

7.1 Wet- en regelgeving

Woningcorporaties kunnen te maken hebben met omvangrijke bedragen aan verliescompensatie. De onderbouwing van latente belastingvorderingen uit hoofde van verliescompensatie verdient aandacht. RJ 272.713 beveelt aan om in de geconsolideerde jaarrekening het geacti-

veerde bedrag van de latente belastingvordering en de reden die het opnemen daarvan rechtvaardigt toe te lichten indien a) de realisatie van de latente belastingvordering afhankelijk is van toekomstige fiscale winst die uitgaat boven de fiscale winst die uit de afloop van belastbare tijdelijke verschillen voortvloeit, en b) de woningcorporatie een verlies heeft geleden in de verslagperiode of de voorgaande periode. In de toelichting van de jaarrekening dienen daarnaast de bedragen te worden opgenomen van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen voor zover deze bedragen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn opgenomen (RJ 272.707).

7.2 Empirisch onderzoek

Uit het onderzoek onder de 50 grootste woningcorporaties blijkt dat 37 woningcorporaties (74%) een latente belastingvordering uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie in de balans hebben geactiveerd (tabel 9).

26 van de 37 woningcorporaties die een actieve latentie uit hoofde van verliescompensatie in de balans hebben opgenomen (70%) vermelden dat zij voor het volledige bedrag van de verrekenbare verliezen een latente belastingvordering hebben verwerkt. Elf van de 37 woningcorporaties (30%) hebben voor een deel van de verrekenbare verliezen geen latentie opgenomen. Van deze elf hebben zeven woningcorporaties (64%) de bedragen vermeld van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen, maar die niet in de waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn opgenomen (tabel 10). Vier van de elf woningcorporaties (36%) hebben deze bedragen niet vermeld.

Wij merken op dat indien sprake is van omvangrijke verliescompensatierechten de grondslag contante waarde weinig relevantie heeft en in de uitwerking complex is. De relevantie houdt verband met het feit dat deze woningcorporaties niet toekomen aan de vraag hoe tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie moeten worden gewaardeerd. Als verliescompensatierechten deze tijdelijke verschillen overtreffen, ontstaat de vraag hoe de latente belastingvordering gewaardeerd moet worden. Centraal staat hierin de inschatting of er voldoende fiscale winst in de toekomst gerealiseerd kan worden en

Figuur 3. Best practice toelichting waardering latentie vastgoed in exploitatie. Stichting Staedion, jaarrekening 2017, p. 124.

Vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 3,41 miljard en de commerciële boekwaarde bedraagt € 3,88 miljard. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 117,2 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde). Staedion heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscale afwaardering van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Tabel 9. Latente belastingvordering uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie in de balans (n = 50).

Waardering	aantal	%
Ja	37	74%
Nee	13	26%
Totaal	50	100%

deze realisatie is (voor zover niet gekoppeld aan de fiscale afwikkeling van een tijdelijk belastbaar verschil) niet afhankelijk van de levensduur of looptijd van een actief of een passief. Immers, deze inschatting is gebaseerd op de verwachte fiscale winsten in de toekomst en is in de aard onzeker qua omvang per jaar en looptijd. Toepassing van nominale waarde is in deze situatie minder complex omdat het patroon van de fiscale winstrealisatie in de toekomst (in welke jaren wordt hoeveel winst verwacht) er feitelijk niet toe doet (Epe 2010, p. 126).

In figuur 4 is de toelichting van de latente belastingvordering uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie in de jaarrekening 2017 van Stichting Volkshuisvesting Arnhem opgenomen. Stichting Volkshuisvesting Arnhem heeft de latente belastingvordering gedeeltelijk verwerkt. Stichting Volkshuisvesting Arnhem geeft in deze toelichting een prognose van de fiscale winst in de komende jaren en maakt daarmee transparant op welke wijze zij heeft bepaald welke deel van de compensabele verliezen naar verwachting wel en niet kan worden gerealiseerd. Overigens merken wij op dat de prognose van de fiscale winst zeven jaar bevat en niet de ultimo 2017 geldende fiscale verrekentermijn van negen jaar.

8. Verschillen tussen het effectieve en toepasselijke belastingtarief

8.1 Wet- en regelgeving

In de toelichting van de jaarrekening dienen het effectief belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief te worden vermeld (RJ 272.703). Het effectieve belastingtarief wordt berekend door de belastinglast of -bate te delen door de winst of het verlies voor belasting (RJ 272.717).

Volgens RJ 272.704 verdient het aanbeveling om het verband tussen de winst voor belastingen en de belas-

tinglast toe te lichten. Hiervoor worden twee mogelijke methoden genoemd:

- een cijfermatige aansluiting van de belastinglast of -bate met het product van het resultaat voor belastingen en het toepasselijke belastingtarief, waarbij eveneens aangegeven wordt hoe dat tarief is berekend; of
- een cijfermatige aansluiting tussen het gemiddelde effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief, waarbij eveneens aangegeven wordt hoe dat tarief is berekend.

8.2 Empirisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat 40 woningcorporaties (80%) het effectief en het toepasselijk belastingtarief hebben toegelicht (tabel 11).

Het effectieve belastingtarief wordt berekend door de belastinglast of -bate te delen door de winst of het verlies voor belasting. Wij merken op dat niet alle woningcorporaties het effectieve belastingtarief op deze wijze hebben berekend. Uit narekening blijkt dat van de 40 woningcorporaties zeventien (43%) het effectieve belastingtarief onjuist hebben berekend. Van deze zeventien hebben acht woningcorporaties alleen de acute belastinglast (en niet de latente belastinglast) in de berekening opgenomen. Drie woningcorporaties vermelden een positief percentage, terwijl het effectief tarief negatief is (of omgekeerd). Bij de overige woningcorporaties konden wij niet vaststellen hoe zij het effectief belastingtarief hebben berekend.

Uit eigen berekening van het effectief belastingtarief blijkt dat het effectief belastingtarief varieert tussen 84% en -126%. De mediaan is 4%.⁶ Dit lage percentage wordt mede verklaard doordat op ongerealiseerde waardemutaties uit hoofde van vastgoed in exploitatie (bestemd voor door-exploitatie) feitelijk geen (latente) belastinglast/bate wordt verantwoord zoals uit paragraaf 6 is gebleken. De fiscale doorschuiffaciliteit doet zich hier dus nadrukkelijk gelden.

Wij merken verder op dat 28 (56%) van de 50 woningcorporaties een acute belastlast van nihil hebben vanwege de toepassing van verliescompensatie. Een drukkend effect op het effectief belastingtarief kan hier ontstaan indien verliezen worden gecompenseerd waarvoor eerder geen actieve belastinglatentie is verantwoord. Bijvoor-

Tabel 10. Vermelding van de bedragen van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen, voor zover deze bedragen niet in de balans zijn opgenomen (n = 37).

	aantal	%
Vermelding bedrag verliescompensatie dat niet in waardering is opgenomen	7	19%
Geen vermelding bedrag verliescompensatie dat niet in waardering is opgenomen	4	11%
Aantal woningcorporaties dat niet voor volledige bedrag voorwaartse verliescompensatie latentie heeft verwerkt	11	30%
Aantal woningcorporaties dat voor volledige bedrag voorwaartse verliescompensatie latentie heeft verwerkt	26	70%
Aantal woningcorporaties met latentie uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	37	100%

Figuur 4. Best practice toelichting verwerking latentie in verband met voorwaartse verliescompensatie. Stichting Volkshuisvesting Arnhem, jaarrekening 2017, pp. 51–52.

Toelichting compensabele verliezen									
Deze verliezen worden binnen de fiscaal toegestane regels gecompenseerd met fiscale winsten uit de exploitatie in toekomstige jaren en dus gewaardeerd in de latentie. Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering opgenomen.									
Van 2007 tot en met 2015 zijn per saldo voor € 112,5 miljoen aan compensabele fiscale verliezen opgebouwd.									
Het fiscale resultaat over 2017 schatten we in op € 16,482 miljoen; daarmee wordt het saldo van de compensabele verliezen ultimo 2017 € 76,8 miljoen. Dit saldo is te compenseren met winsten over 2018 tot en met 2024. Op basis van de huidige meerjarenplanning, zal van de totale compensabele verliezen circa € 69,3 miljoen ook daadwerkelijk gecompenseerd worden met toekomstige fiscale winsten. Over dit bedrag is derhalve een latente belastingvordering gevormd.									
Jaar	Fiscaal resultaat		Inzet compensabel verlies						Restant compensabel verlies na 2017
	Verlies	winst	2008 t/m 2010	2011 t/m 2013	2014	2015	2016	2017	
2007 t/m 2010	-55.227			18.385			8.386	16.482	11.974
2011 t/m 2013		18.135							
2014	-44.125								44.125
2015	-13.204								13.204
2016		8.386							
2017		16.482							
Subtotaal	-112.556	43.253		18.385			8.386	16.482	69.303
2018		2339							
2019		12.461							
2020		2.359							
2021		12.118							
2022		8.659							
2023		18.164							
2024		12.203							
Subtotaal		69.303							
Totaal	-112.556	112.556		18.385			8.386	16.482	69.303

Tabel 11. Toelichting effectief en toepasselijk belastingtarief (n = 50).

	aantal	%
ja	40	80%
nee	10	20%
	50	100%

beeld indien een meer dan verwacht aantal eenheden is verkocht of indien de boekwinst de verwachtingen heeft overtroffen.

Van de 40 woningcorporaties die het effectief belastingtarief hebben vermeld, hebben 30 (75%) een cijfermatige aansluiting opgenomen tussen het resultaat voor belastingen in de jaarrekening, het fiscaal resultaat en de belastinglast (tabel 12). Twee woningcorporaties (5%) hebben een cijfermatige aansluiting opgenomen tussen het effectief en toepasselijk tarief. Eén woningcorporatie heeft beide aansluitingen opgenomen. Geen van de woningcorporaties heeft de eventuele afwijking van het effectief belastingtarief toegelicht indien dat afwijkt van dat over voorgaande perioden (RJ 272.706).

Van de tien woningcorporaties die het effectief belastingtarief niet hebben vermeld, hebben vijf woningcorporaties (50%) wel een cijfermatige aansluiting opgenomen tussen het resultaat voor belastingen in de jaarrekening en het fiscaal resultaat.

In figuur 5 hebben wij de toelichting opgenomen van de belastinglast door Stichting Vidomes. Stichting Vidomes heeft een aansluiting opgenomen van het resultaat voor belastingen met het fiscaal resultaat en de verschuldigde vennootschapsbelasting. De mutatie in de latente belastingen (belastingbaten) zorgt ervoor dat het effectief belastingtarief op 0,96% uitkomt.

9. Latentie over herwaardering

9.1 Wet- en regelgeving

Woningcorporaties moeten hun vastgoed in exploitatie na eerste verwerking waarderen tegen marktwaarde (artikel 35 lid 2 Woningwet). Winsten en verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in het

Tabel 12. Toelichting opgenomen op de relatie tussen de belastinglast of -bate en het resultaat voor belastingen (n = 40).

	Effectief % vermeld	
	aantal	%
Ja, door cijfermatige aansluiting belastinglast/bate met resultaat x %	30	75%
Ja, door cijfermatige aansluiting effectief en toepasselijk tarief	2	5%
Ja, door vermelding beide aansluitingen	1	3%
Nee	7	18%
	40	100%

resultaat (RJ 645.207). Omdat geen frequente marktnoteringen bestaan voor het vastgoed dienen woningcorporaties een herwaarderingsreserve te vormen op grond van artikel 2:390 lid 1 BW. Op grond van artikel 2:390 lid 5 BW dient in de toelichting te worden uiteengezet of, en op welke wijze in samenhang met de herwaardering rekening wordt gehouden met de invloed van belastingen. Het is goed te

beseffen dat er bij woningcorporaties dus geen sprake is van een rechtstreekse herwaardering van het vastgoed via het eigen vermogen. De waardemutatie op het vastgoed in exploitatie wordt eerst via het resultaat verantwoord waarna feitelijk via de resultaatbestemming respectievelijk de overige reserves een bedrag overgeheveld dient te worden naar de herwaarderingsreserve (artikel 2:390 lid 1 BW). In

Figuur 5. Best practice toelichting aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief. Stichting Vidomes, jaarrekening 2017, p. 153.

Belastingen		
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
	2017	2016
Acute last 2015		-2.417
Acute last 2017	5.027	
Mutatie latente belastingen in boekjaar	-2.023	459
	3.005	-1.957
De vennootschapsbelasting is vastgesteld t/m het boekjaar 2015.		
De acute last 2017 is als volgt bepaald:		
	2017	2016
Resultaat voor belastingen	525.352	33.882
Fiscale correcties	-501.345	-31.002
Belastbaar bedrag	24.007	2.880
Fiscale verliescompensatie	3.857	-2.880
	20.150	0
Verschuldigde winstbelasting	5.027	0
De effectieve belastingdruk is 0,96% (2016: 0%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen, en door verrekenbare verliezen vanuit voorgaande jaren. Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie.		
Fiscale correcties:	2017	2016
Totaal waardeveranderingen	-512.288	-9.145
Fiscaal toegelaten afschrijvingen	-1.001	-4.461
Vershil verkoopresultaat en dotatie HIR	-2.896	-5.820
Correctie rente activa in ontwikkeling	123	-121
Agio/disagio leningen o/g	-759	-1.013
Mutatie projectresultaat	11.703	-10.884
Mutatie onderhoud		154
Terugname fiscale afwaardering	3.752	
Overige verschillen	21	290
	-501.345	-31.002
Latente belastingen:	2017	2016
Verschillen waardering fiscaal en commercieel bezit	-720	-1.200
Verschillen waardering fiscaal en commercieel langlopende schulden	148	209
Verschillen waardering fiscaal en commercieel onderhoudsvoorziening	-15.072	15.072
Correctie uit hoofde van verliescompensatie	13.622	-13.622
	-2.023	459

het mutatieoverzicht eigen vermogen leidt dit tot een overdracht vanuit de overige reserves (aannemende dat de winst in eerste instantie aan deze reserve wordt toegevoegd) naar de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de kostprijs (waarbij de kostprijs veelal afwijkt van de fiscale boekwaarde van het vastgoed). De vraag is vervolgens of bij deze overdracht binnen het eigen vermogen rekening gehouden dient te worden met vennootschapsbelasting. Artikel 2:390 BW vereist dit niet, volgens RJ 272.304 heeft het wel een sterke voorkeur rekening te houden met een latentie over de herwaardering. Indien rekening wordt gehouden met vennootschapsbelasting lijkt het logisch de latentie over de brutoherwaardering te bepalen voor het vastgoed waarvoor een belastinglatentie over het verschil tussen marktwaarde en fiscale boekwaarde tot waardering is gebracht (paragraaf 6). Als een herwaarderingsreserve wordt gevormd is de marktwaarde hoger dan de kostprijs maar, zoals vermeld, de kostprijs hoeft weer niet gelijk te zijn aan de fiscale boekwaarde die bepalend is voor de hoogte van het tijdelijke verschil. De correctie voor de latentie op de herwaarderingsreserve zal daardoor veelal niet gelijk zijn aan de latentie voor het vastgoed in de balans.

9.2 Empirisch onderzoek

Negentien woningcorporaties (38%) hebben in de jaarrekening vermeld of zij in samenhang met herwaardering rekening houden met latente belastingen (tabel 13). Hier van houden zestien (32%) woningcorporaties wel rekening met latente belastingen en drie (6%) niet. Het grootste deel van de woningcorporaties, namelijk 31 (62%) heeft niet vermeld of zij in samenhang met herwaardering rekening houden met latente belastingen. Zij voldoen daarmee niet aan het wettelijk toelichtingsvereiste. Hier ligt naar onze mening een duidelijk verbeterpunt voor woningcorporaties. Bovendien rechtvaardigt de complexiteit zoals vermeld in de voorgaande paragraaf (verschil fiscale waarde en kostprijs) een toelichting op de grondslag.

In figuur 6 is de toelichting opgenomen in de jaarrekening 2017 van Stichting DUWO met betrekking tot de latentie over de herwaarderingsreserve. Stichting DUWO heeft vermeld op welke wijze met de latentie over de herwaarderingsreserve rekening is gehouden. Stichting DUWO vermeldt dat aangezien een latentie is gevormd voor de totale vastgoedportefeuille (zie figuur 2) bij de bepaling van de omvang van de herwaarderingsreserve eveneens rekening is gehouden met een latentie over het verschil tussen de marktwaarde en de kostprijs van de totale vastgoedportefeuille. Deze latentie is evenals de latentie over het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde (figuur 2) bepaald op basis van de contante waarde.

10. Conclusies en aanbevelingen

Uit het onderzoek blijkt dat woningcorporaties nog verbeteringen kunnen realiseren voor wat betreft de toelich-

Tabel 13. Vermelding of in samenhang met herwaardering rekening is gehouden met latente belastingen (n = 50).

	Aantal	%
Ja	16	32%
Nee	3	6%
Niet vermeld	31	62%
	50	100%

tingen met betrekking tot latente belastingen in de jaarrekening. Wij noemen hier de toelichting van de nominale waarde en de gemiddelde looptijd van latenties bij waardering van de latenties tegen contante waarde, de vermelding van bedragen van verliezen die voor voortwaartse verliescompensatie in aanmerking komen, maar die niet in de waardering van latente belastingvorderingen zijn verwerkt, de toelichting van het effectief belastingtarief en de cijfermatige aansluiting van de belastinglast of -bate met het resultaat voor belastingen en de vermelding of en op welke wijze in samenhang met herwaardering rekening is gehouden met latente belastingen.

De belangrijkste conclusie is dat nagenoeg alle woningcorporaties belastinglatenties op eenzelfde wijze waarderen en wel tegen contante waarde. De enkele woningcorporaties die nominale waarde als grondslag toepassen bevinden zich over het algemeen in een vorderings situatie (waardering verliescompensatierechten) ten opzichte van de fiscus waardoor toepassing van nominale waarde meer voor de hand ligt vanuit de eenvoud van toepassing.

Bijzonder aspect is dat de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bij het merendeel van de woningcorporaties hoger ligt dan de waardering tegen marktwaarde in de jaarrekening. De hieruit voortvloeiende verrekenbare tijdelijke verschillen worden veelal niet in de jaarrekening verwerkt daar de afwikkeling van deze tijdelijke verschillen ver in de toekomst ligt in combinatie met de onzekerheid van toekomstige fiscale winsten. De waardering tegen contante waarde heeft ook effect op de overige, ook veelal actieve latenties. De waardering tegen contante waarde van de actieve latenties leidt tot lagere latente belastingvorderingen en een lager eigen vermogen in de jaarrekening van de woningcorporaties dan bij waardering tegen nominale waarde. Gezien de aandacht voor het eigen vermogen en de rijkdom van woningcorporaties in de afgelopen jaren ligt waardering tegen contante waarde daarom voor de hand.⁷

De reden dat contante waarde wordt toegepast bij de veelal substantiële belastbare tijdelijke verschillen is evident. Door de fiscale doorschuif faciliteit zoals uitgelegd in paragraaf 6.1 ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk belastbare verschil naar nihil tendeert. De latentie wordt dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil. Bij waardering tegen nominale waarde dient ongeacht de wijze van afwikkeling een tijdelijk belastbaar verschil te worden gewaardeerd op basis van het toepasselijk belastingtarief.

Figuur 6. Best practice toelichting latentie over herwaarderingsreserve. Stichting DUWO, jaarrekening 2017, pp. 107–108.

Herwaarderingsreserve			
Het verloop in het niet-gerealiseerde vermogen is als volgt:			
		2017	2016
Stand per 1 januari		555.580	471.257
Mutatie herwaarderingsreserve		102.163	84.323
Stand per 31 december		657.743	555.580
De onderverdeling van de herwaarderingsreserve is als volgt:			
	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Bruto herwaardering	740.116	15.688	755.804
Effect belastingdruk	-96.026	-2.035	-98.061
Netto herwaardering	644.090	13.653	657.743
De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.			
De invloed van de herwaardering op de latente belastingen is meegenomen in de bepaling van de herwaarderingsreserve. Aangezien een latentie is gevormd voor de totale vastgoedportefeuille, is een bedrag van 25% van de bruto herwaardering, contant gemaakt (op basis van dezelfde disconteringsvoet en looptijd als de latente belastingverplichting op tijdelijke verschillen ten aanzien van de vastgoedportefeuille) gecorrigeerd op de herwaarderingsreserve.			

De vraag kan worden gesteld of woningcorporaties zich hiermee schuldig maken aan opportunisme. De RJ geeft immers de verschaffers een keuze tussen twee waarderingsgrondslagen en de corporaties lijken dankbaar gebruik te maken van deze mogelijkheid om rekening te houden met de tijds waarde van het geld. En dientengevolge het tijdelijk verschil op het vastgoed in exploitatie op nihil te waarderen. Daarbij wordt de RJ-bepaling ook nog eens ‘rekkelijk uitgelegd’. Immers de RJ definieert een tijdelijk verschil op basis van de levensduur van het individuele actief of passief. Bij het door de corporaties toegepaste oneindig in tijd liggende fiscaal afwikkelmoment wordt uitgegaan van een reeks van elkaar na afloop van de levensduur vervangende activa (wooneenheden) waardoor de fiscale claim wordt doorgeschoven. Dit is uiteraard vanuit het doel van de woningcorporatie een logische veronderstelling maar is een interpretatie van een RJ-bepaling die voor discussie vatbaar is.

Het is derhalve niet verwonderlijk dat de RJ door middel van een openbaar gemaakte commentaarbrief⁸ het advies heeft gekregen om duidelijkheid in deze materie te scheppen. In de jaareditie 2018 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving heeft de Raad hieraan gehoor gegeven en een aanpassing doorgevoerd in RJ 272.405. De RJ onderkent dat er fiscale faciliteiten zijn die het mogelijk maken dat latenties

na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar andere (veelal nieuwe) activa of passiva. De RJ bepaalt dat in het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het desbetreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

En daarmee wordt de ontstane verslaggevingspraktijk feitelijk bevestigd. Dat brengt ons tot slot tot de meer wezenlijke vraag of het dankbare gebruik van contante waarde als waarderingsgrondslag (leidend tot een nihil-waardering) leidt tot het vereiste wettelijke inzicht (artikel 2:362 lid 1 BW) respectievelijk tot nuttige informatie voor het nemen van economische beslissingen conform de doelstelling van het Stramien van de Raad voor Jaarverslaggeving (RJ 930.12). Een belastbaar tijdelijk verschil is onderdeel van het vreemd vermogen dus het is gewenst de definitie van vreemd vermogen in oenschouw te nemen. Volgens het Stramien betreffen dit bestaande verplichtingen die naar verwachting resulteren in een uitstroom van middelen uit de onderneming. Het is onzes inziens evident vanuit het maatschappelijk doel van een woningcorporatie dat er een plicht is tot continuering van de woningvoorraad voor de doelgroep in onze samenleving.⁹ En daarmee is het ook evident dat

bij dit deel van het vastgoed in exploitatie het fiscale afwikkelmoment zal worden doorgeschoven. De fiscale doorschuiffaciliteit is letterlijk een vergaande fiscale tegemoetkoming en leidt tevens tot de conclusie dat uitstroom van middelen uitgesteld kan blijven worden. De huidige praktijk leidt derhalve tot zinvolle verslaggeving want het is niet in overeenstemming met de definitie van het Stramien een latente verplichting op de balans te verantwoorden die niet zal leiden tot een uitstroom van middelen.

De door ons geconstateerde lage effectieve belastingdruk (mediaan van 4%) is een logisch gevolg van toepas-

sing van deze doorschuiffaciliteit en geeft onzes inziens ook een reëel beeld van de daadwerkelijke vennootschapsbelasting die op de sector drukt. Bij toepassing van nominale waarde zou dit percentage aanzienlijk hoger liggen maar daarmee ook geflatteerd zijn.

Kortom, er is sprake van gepast opportunisme leidende tot zinvolle verslaggeving waarbij ook de RJ een belangrijke rol speelt. Niet alleen door de bovenstaande verduidelijking maar ook door het feit dat de RJ in weerwil van IFRS contante waarde als grondslag voor de waardering van tijdelijke belastingverschillen toestaat en blijft toestaan.

-
- **Drs. C.L. (Lianne) Suurland RA** is senior manager bij het Professional Practice Department van Deloitte Accountants B.V. Zij is lid van de vaktechnische staf van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze bijdrage is geschreven op persoonlijke titel.
 - **Prof. dr. R.L. (Ralph) ter Hoeven RA** is partner bij het Professional Practice Department van Deloitte Accountants B.V. en als hoogleraar externe verslaggeving verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen. Deze bijdrage is geschreven op persoonlijke titel.
-

Noten

1. Zie <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/financi-n-n/accountantscontrole/geen-uitsluitel-accountants-over-belastinglatenties-en-marktwaardering.html>
2. We hebben gekozen voor de grootste 50 woningcorporaties vanwege de objectiviteit in de selectie van de populatie en de consistentie met op grootte gebaseerde marktkapitalisatie-indexen (AEX en dergelijke) die in andere artikelen van dit themanummer worden gebruikt. We merken verder op dat ook in de onderzoekspopulatie er een grote spreiding is qua verhuureenheden. Zo kent de grootste corporatie ruim 80.000 verhuureenheden en de kleinste 12.000 verhuureenheden.
3. In het verleden hebben deze woningcorporaties hun vastgoed afgewaardeerd vanwege een waardedaling van de WOZ-waarde. De latente belastingverplichting 'terugname fiscale afwaardering naar lagere WOZ-waarde' is gevormd voor de verwachte toekomstige terugneming van deze fiscale afwaardering.
4. Economisch gezien zou je dan juist de brutorente moeten gebruiken omdat het fiscale voordeel van renteaftrek ontbreekt. Hoewel niet expliciet vermeld, is het logisch te veronderstellen dat de RJ op deze wijze wenst te bereiken dat de verstoring op het effectieve belastingtarief wordt gedempt.
5. Bedacht dient te worden dat de oprenting zelf ook als belastingbate of -last moet worden opgenomen en daarmee het effectieve belastingtarief verandert waarmee vervolgens weer rekening moet worden gehouden bij de bepaling van de nettorente die dan weer het effectieve belastingtarief verandert, et cetera. Om deze iteratie te voorkomen ligt het toepasselijke belastingtarief meer voor de hand. Zoals in de voorgaande voetnoot gemotiveerd zou men ook kunnen werken met een brutorente waardoor de hele discussie komt te vervallen.
6. Het gemiddeld effectief belastingtarief is 3,9%.
7. Zie onder meer <https://fd.nl/ondernemen/1178086/woningcorporaties-verwerpen-kritiek-blok> en <https://fd.nl/economie-politiek/1186428/corporaties-steeds-rijker-op-papier>
8. Zie <https://www.rjnet.nl/globalassets/archief/ingediende-commentaren/rj-comm-17007-commentaar-rj-jaareditie-2017-ey.pdf>
9. Lagere inkomens, lagere middeninkomens, mensen die door een sociale, medische of psychische oorzaak zelf geen woonruimte kunnen vinden.

Literatuur

- Belastingdienst & Aedes (2009). Belastingplicht Woningcorporaties, Vaststellingsovereenkomst 2. Geraadpleegd op https://download.belastingdienst.nl/belastingdienst/docs/vaststellingsovereenkomst_belastingplicht_woningcorporaties_VSO_2_dv3881z1ed.pdf
- Epe P (2010) Winstbelasting in de bedrijfseconomische jaarrekening. Proefschrift Nyenrode Business Universiteit. <http://repository.nyenrode.nl/record/8867>

Bijlage. Lijst van onderzochte woningcorporaties

Stichting Ymere	Stichting AlleeWonen
Stichting Vestia	Stichting Woonpunt
Woningstichting Eigen Haard	Stichting Maasdelta Groep
Stichting de Alliantie	Stichting BrabantWonen
Stichting Portaal	Woningstichting De Woonplaats
Stichting Woonstad Rotterdam	Stichting Parteon
Stichting Havensteder	Woningcorporatie Domijn
Stichting Woonzorg Nederland	Stichting Stadlander
Woningstichting Rochdale	Stichting Welbions
Stichting Woonbron	Stichting KleurrijkWonen
Stichting Staedion	Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie
Woonstichting De Key	Stichting Woonbedrijf iederl
Stichting Stadgenoot	Stichting Talis
Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl	Stichting deltaWonen
Stichting Mitros	Stichting Trivire
Stichting Lefier	Stichting Wonen Zuid
Stichting WonenBreborg	Stichting Pré Wonen
Stichting Mooiland	Stichting Nijestee
Wonen Limburg	Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland
Stichting Vivare	Stichting Thuisvester
Stichting DUWO	Stichting Acantus Groep
Woningstichting Haag Wonen	Stichting Zayaz
Woningstichting WoonFriesland	Stichting Volkshuisvesting Arnhem
Stichting Elkien	Stichting Woonconcept
Stichting Vidomes	Stichting Woonplus Schiedam