

Cooplinc | Q&A De wooncoöperatie, hoe zit dat fiscaal? 21 juli 2021 | 19.30-21.00 uur

35 aanmeldingen, 27 deelnemers

Introductie

Deze zomer introduceren we de Q&A, 'question & answer', vraag en antwoord. Vanavond kun je vragen stellen over fiscale zaken en je eigen tips delen.

- Clemens Mol doet de aftrap. Clemens is adviseur wooncoöperaties bij !Woon en één van de *founding fathers* van Cooplinc.
- Jos van Bavel zit eveneens klaar om je vragen te beantwoorden. Jos is partner en fiscalist bij VERDER Fiscaal Specialisten & Accountants. Hij houdt zich vooral bezig met niet-winstbeogende organisaties, waaronder wooncoöperaties en verenigingen. Kortom, hij is de expert. Jos schreef overigens een brochure [Fiscale kaders van de wooncoöperatie](#) voor Platform 31. Ook daar kun je inspiratie uithalen.

Clemens Mol | Inleiding huurtoeslag

Huurtoeslag is in bepaalde gevallen mogelijk voor huurwoningen in wooncoöperaties, namelijk bij een beheercoöperatie of bij een zelfstandige verhuurende wooncoöperatie. Dat kan volgens de uitspraak Raad van State 201808596/1/A2. Die stelt:

- Het gaat dan om een zelfstandige woning (dat is een woning met een eigen toegang, keuken, wasgelegenheid en wc). Onzelfstandige woningen komen niet aanmerking voor huurtoeslag. Er zijn uitzonderingen: sommige oude panden kennen nog een beschikking dat men in aanmerking komt voor huurtoeslag, op nieuwe panden wordt zo'n beschikking niet meer verleend.
- De rekenhuur ligt bij deze woningen onder € 752,33 (2021). De rekenhuur is de kale huur plus maximaal vier servicekostencomponenten á € 12 (max € 48).
Tip: op [huurtoeslagen.nl](https://www.huurtoeslagen.nl) kun je een proefberekening doen.

Jos van Bavel | Inleiding belastingen

Jos is fiscalist met een focus op niet winst-beogende omgevingen, dat zijn vaak verenigingen of stichtingen of coöperaties in een civiele hoedanigheid zoals wooncoöperaties.

De wooncoöperatie kent verschillende juridische vormen. Er is specifieke regelgeving voor deze juridische vormen. De Belastingdienst adviseert niet, dat doen externe adviseurs/fiscalisten. Bij voorkeur adviseren fiscalisten al aan de voorkant, voordat het in een vorm is gegoten.

Jos benoemt de meest voorkomende heffingen bij wooncoöperaties. Dat zijn:

Btw

- Btw is een transactiebelasting, je bent heffing verschuldigd op basis van aangifte, m.a.w. de btw moet je zelf aangeven en afdragen. Dat kan ook recht geven op aftrek van voorbelasting, m.a.w. je mag betaalde btw terugvorderen.

- Het 'streven naar winst' of 'commercieel bezig zijn' zijn geen relevante criteria voor de btw-plicht. Btw gaat over het leveren van prestaties.
- Het voorzien van woonruimte is vrijgesteld van btw op grond van de wet. Daarmee is het merendeel van de activiteiten van een coöperatie vrij van btw. Btw wordt alleen gegeven over bijkomende prestaties, zoals de verhuur van parkeerplaatsen, werkruimte of logeerkamers.

Vennootschapsbelasting (vpb)

- De vennootschapsbelasting is een winstbelasting voor rechtspersonen. De naam is wat verwarrend, want vpb is niet alleen voor vennootschappen, maar voor rechtspersonen, dus ook verenigingen en stichtingen.
- Over een aantal jaar de resultaten van een vereniging bestuderen. Is er opbouw door contributies of door verkopen? Dan kan een partiele belastingplicht worden opgelegd.

Inhoudingsplicht loonheffingen

- Loonbelasting geldt als je als vereniging werkgeverschap op je neemt, dus als je mensen in dienst hebt en loon gaat betalen.

Schenkelasting

- De schenkelasting kan een rol spelen als je kapitaal aan het vergaren bent, dat is vaak in de aanvangsfase. Dan komt vanzelf de vraag op: onder welke juridische titel kun je dat geld krijgen. Is het een gift en is die gift groot, dan kan de ontvangende partij een aangifte schenkelasting moeten verzorgen en schenkelasting moeten afdragen.

Q&A: deels via chat, deels via gesprek

Erwin van CVEG (Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland)

Wat is het verschil tussen een vereniging en een beheercoöperatie, voor wat betreft eigendom van vastgoed?

- Bij een beheercoöperatie is de woningcorporatie nog eigenaar van het vastgoed.
- Bij een vereniging zijn de leden eigenaar,

Bernice van Wooncoöperatie Stroom

Er zijn 2 dingen waar Stroom moeite mee heeft:

1. Een **bankrekening** openen: Triodos heeft hen een bankrekening geweigerd. Er loopt nog een aanvraag bij de Rabo, waar Stroom liever geen klant van wordt. Clemens reageert: Het valt niet binnen de criteria van Triodos als je een pand in eigendom wilt hebben en ook wil verhuren. Aanvragen duren zeer lang. Cooplinc kan eventueel adviseren. Tessa tipt om een bankrekening bij BUNQ te openen, dat kan namelijk binnen een dag.
2. De **btw-aanslag**: Als we commercieel verhuren dan zijn we btw-plichtig. Als we dat niet doen, zijn we dat niet. Klopt dat? Jos antwoordt: Het begrip commercieel is niet helder, blijf daar liever bij weg. Wanneer is iets commerciële verhuur? Als je net boven de marktprijs verhuurt? Het kan ook commercieel zijn om net onder de marktprijs te gaan zitten. De prestatie/transactie bepaalt het btw-regime en het toepasselijke tarief, denk aan verhuur van woonruimte (btw-vrij) of verhuur van werkruimte (btw hoog).

Clemens Mol van Cooplinc

Clemens plaatst aanvullende informatie over de **huurtoeslag** in de chat:

- Ik woon in een studentencomplex: U kunt huurtoeslag krijgen als de woning voor 1 juli 1997 is aangewezen voor de huurtoeslag. U kunt dit bij uw verhuurder navragen.
- Ik woon begeleid of in een groepswoning voor ouderen: Informeer bij uw verhuurder, uw zorginstelling of bij de vereniging van ouders of de woning is aangewezen voor de huurtoeslag. Zij kunnen ons ook per mail vragen om de woonruimte aan te wijzen voor huurtoeslag.

Hester van CVEG (Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland)

Hester vraagt een toelichting op de **btw over bouwkosten**. Jos antwoordt: Als je btw-belastingplichtige activiteiten hebt, mag je de btw die jij betaalt over de bouwkosten pro rata in aftrek nemen (op basis van een geschat percentage). Ook als je nog geen btw ontvangt. Denk je bij aanvang dat 15% van je meters voor verhuur is, dan mag je 15% van de betaalde btw aftrekken. Blijkt later dat slechts 12% voor verhuur is, dan moet je gaan corrigeren. Dat geldt ook als je een commerciële ruimte bijvoorbeeld ombouwt tot woning. De belastingdienst vraagt je het gebruik van je pand 10 jaar lang te volgen en waar nodig correcties toe te passen.

Hester vraagt naar het begrip **coöperatieve vereniging** en het verschil met de coöperatie en vereniging. De coöperatieve vereniging is een oud begrip voor de huidige rechtsvorm coöperatie. Het is óf coöperatie óf vereniging.

- De coöperatieve vereniging mag winst maken en uitkeren aan haar leden. Een normale vereniging mag dat niet.
- De coöperatieve vereniging is vennootschapsbelastingplichtig.
- Er zijn ook wat bijzonderheden m.b.t. aansprakelijkheid.
- In 2008 is de ANBI-status ingekaderd (Algemeen Nut Beogende Instelling). De lightversie is de SBBI (Sociaal Belang Beogende Instellingen). De coöperatieve vereniging wordt niet aangemerkt als sociaal behartiger of algemeen nut beogend. De vereniging dient het nut van haar leden, dat is een particulier nut. De stichting is de meest geijkte vorm voor de ANBI-status. De SBBI-status is meer passend voor de vereniging.

Wien van De Leef en Groei Hoeve

Verhuur van tijdelijke woningen

- De Leef en Groei Hoeve bestaat uit een vastgoedvereniging en bewonersvereniging. Zij verhuren 3 woningen evenals 3 'hart en ziel'-huisjes (te huur voor maximaal 6 maanden).
- De vastgoedvereniging verhuurt de drie woningen in totaal aan de bewonersvereniging. De bewonersvereniging verhuurt aan de bewoners.
- Welke vereniging kan het best deze huisjes verhuren aan particulieren? De gemeente is welwillend om mee te werken aan huurtoeslag, daarvoor zijn aparte huisnummers nodig.
- Jos waarschuwt dat de exploitatie van de drie huisjes kan worden gekwalificeerd als een hotel/pension bedrijf, dat is 9% btw-belast. Je krijgt dan een partieel belaste exploitatie. Het onderhoud wordt wel beter betaalbaar omdat de btw aftrekbaar is.

Wouter van De Leef en Groei Hoeve voegt toe:

- De vereniging heeft weinig leden en de twee besturen zijn daardoor verweven. Kunnen de twee verenigingen als een worden gezien door de Belastingdienst?
Jos antwoordt: Ja, dit kan als fiscale eenheid worden gezien. Deze beschikking telt alleen voor de toekomst, nooit met terugwerkende kracht. Voor een fiscale eenheid moet je organisatorisch, financieel en economisch gebonden zijn. Bij twee verenigingen houd je dus liefst de besturen gescheiden. Als de bestuurders verschillen, is dat een lastige dobber voor de inspecteur. Jos schat het risico niet hoog in.
- Als je activiteiten ontplooit die voor anderen winst kunnen leveren, ben je in het algemeen vpb-plichtig.

Sanne van Arneco

Btw-tarief verhuur vs onkostenvergoeding

Is er een verschil in btw tussen verhuur van de werkruimte en een onkostenvergoeding voor het gebruik van de werkruimte?

Nee, daar is geen onderscheid in.

Peter van Boschgaard

Tot hoeveel jaar terug kun je **btw terugvragen**?

De fiscus kan tot vijf jaar terug naheffen. Je kunt zelf tot vijf jaar terug een teruggave vragen. Leg dus een btw-administratie aan en bewaar bonnetjes.

Danny van De Warren

Betaald parkeren

De verhuur van parkeerplaatsen is belast met btw. Is dat ook zo wanneer deze samenhangend met woningen worden verhuurd of zijn de parkeerplaatsen dan als onderdeel van de woning vrijgesteld van btw?

Jos antwoordt: Dat is afhankelijk welke prestatie wordt verricht. Bij samengestelde prestaties is dat soms lastig te duiden. Het is lastig om te verantwoorden dat de verhuur van parkeerplaatsen opgaat in de verhuur van wonen en daarmee btw-vrij zou moeten zijn. De belastingdienst zal zeggen: het is belast met hoog tarief. Je moet het heel goed inkleden om hiervan af te wijken: gaat de prestatie op in de hoofdprestatie (de verhuur van woonruimte). Als het één complex is, dan ligt het meer voor de hand dat het binnen de vrijstelling van de woning valt.

Er is jurisprudentie: <https://btwjurisprudentie.nl/hvj-13-07-1989-morten-henriksen-17388/>

Hester van CVEG (Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland)

Volgens de nieuwe wet **WBTR** (per 1 juli 2021) is het te adviseren om een bestuursaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Verzekeringen zijn niet de specialiteit van Jos. Hij antwoordt: in algemene zin is dit verstandig als er grote bedragen omgaan in de vereniging. Vaak is de premie gestaffeld opgebouwd en afhankelijk van het aantal leden. Je moet de risico's afwegen: kunnen we de risico's zelf dragen?

Sanne van Arneco

Btw-plicht

- Arneco is een duurzame woongemeenschap. Iedere eigenaar betaalt een VVE bijdrage voor groot onderhoud en voor servicekosten.
- Hoe zit als de algemene ruimte verhuurd wordt aan een gebruiker en de gebruiker geeft aan dat hij als tegenprestatie een hogere bijdrage VVE wil betalen.
- Jos antwoordt: Zolang de kosten versleuteld worden onder de gebruikers en de sleutel van de hoogte van de servicekosten gekoppeld is aan het aantal meters (dus het gebruik van de meters), gaat het op in de vrijgestelde woningverhuur. Dat zou anders zijn als het een nieuwe bewoner is.
- Toen zij als een startende woonvereniging een VVE vormden, werden zij niet als btw-plichtig aangemerkt, totdat de hypotheek werd verstrekt.

Sanne lichtte eerder per mail toe: De fiscale situatie van verenigingen t.o.v. 5 jaar terug is veranderd. Toentertijd werden CPO-verenigingen nog niet gezien als btw-plichtig, en nu wel. Dat betekent dat de voorfinanciering die vaak uit ledenbijdragen bestaat, dus vermeerderd moet worden met btw. Dit drukt op de financierbaarheid van het project, als er 21% meer voorgefinancierd moet worden uit eigen zak. Natuurlijk worden daarmee de uitgaven 21% minder, maar goed, het gaat over die eerste hobbel van financiering waar CPO-verenigingen stranden. Ik snap dat doordat projectontwikkelaars de term CPO ook zijn gaan gebruiken, de fiscus geen onderscheid meer maakt tussen écht CPO en projectontwikkeling door een

bureau, maar dit maakt het administratief en financieel dus een stukje moeilijker dan voorheen.

Dat is niet zo, vertelt Jos. Contributies zijn geen btw-belaste prestaties. De betaling vloeit voort uit het lid zijn, niet omdat je een prestatie hebt genoten. De contributie bevestigt je lidmaatschapsband. Dit is geen economische activiteit en is dus niet btw-belast.

Danny Groenewegen - De Warren:

Tip: validatie als non-profit organisatie

- Een kleine tip. Niet echt fiscaal, maar het raakt wel aan financiën: Via Techsoup.nl kan je (o.a.) wooncoöperaties laten valideren als non-profit. Via het Techsoup platform kun je dan korting krijgen bij allerlei IT-diensten en producten.