

---

## Cooplinc | Kennisdeelsessie Crowdfunding

26 maart 2024

---

**De wooncoöperatie, hoe zit dat nou fiscaal? Het is het onderwerp van gesprek tijdens deze kennisdeelsessie.**

### De sprekers:

- [Clemens Mol](#) is adviseur wooncoöperaties bij [!Woon](#) en één van de grondleggers van Cooplinc. Clemens trapt de avond af en legt uit wanneer huurtoeslag mogelijk is binnen een wooncoöperatie.
- [Jos van Bavel](#) is partner en fiscalist bij [HLB Blömer](#). Hij houdt zich vooral bezig met niet-winstbeogende organisaties, zoals coöperatieve verenigingen, en schreef de brochure [Fiscale kaders van de wooncoöperatie](#). Jos gaat onder meer in op vennootschapsbelasting, btw en schenkbelasting.

### Clemens Mol | Cooplinc

Is huurtoeslag mogelijk voor wooncoöperaties? Dat is de vraag waar Clemens op in gaat. Hij geeft zelf het antwoord. Ja, je komt in aanmerking voor huurtoeslag als de huur van een zelfstandige woonruimte binnen een wooncoöperatie onder de toeslaggrens ligt (rekenuur onder € 879,66 (2024)) en het inkomen onder de inkomensgrens.

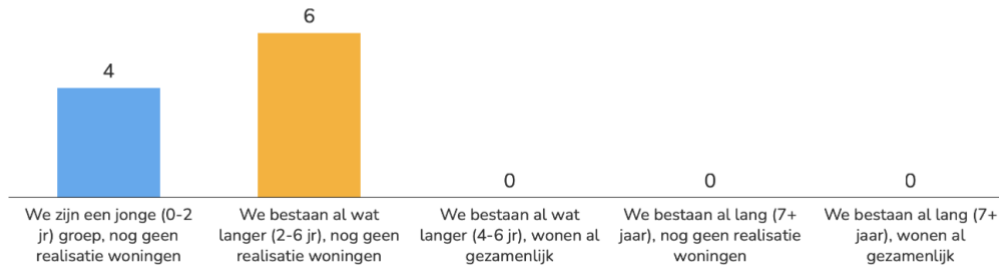
De rekenuur is de kale huur plus maximaal vier servicekosten componenten á € 12 (maximaal € 48). Er zijn twee voorbeelden van respectievelijk een beheercoöperatie en een zelfstandige verhuurende wooncoöperatie die helaas moesten procederen tegen de Belastingdienst om de huurtoeslag mogelijk te maken voor hun bewoners. Deze procedures hebben zij gewonnen. Sindsdien kent de Belastingdienst waar dit kan huurtoeslag toe.

Jos van Bavel zal straks nader ingaan op vennootschapsbelasting, btw, schenk- en erfbelasting. Clemens drukt de deelnemers op het hart om de door Jos geschreven brochure [Fiscale kaders van de wooncoöperatie](#) te lezen.

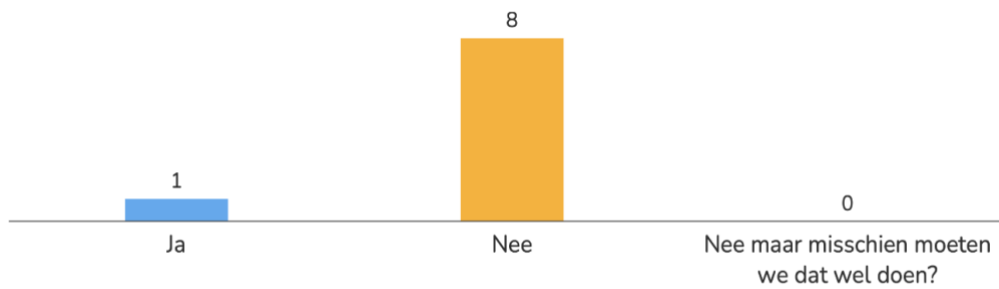
### AhaSlides

Eerst stelt Clemens een aantal vragen aan de deelnemers om beeld te krijgen van de groep.

### In welke fase bevindt jouw project zich?



### Betaalt jullie initiatief (al) belasting?



👍 1 🗳️ 9 👤 0/200

### Welke belastingen dragen jullie momenteel af?

**btw**  
 geen in oprichting  
**nvt**  
 voorlopig geen vpb  
 nog niet van toepassing **toch wel btw**

👍 1 🗳️ 11 👤 0/200

## Jos van Bavel | Fiscalist bij HLB Blömer

Jos vertelt dat hij fiscalist is voor met name verenigingen en stichtingen zonder winstoogmerk. Vanavond gaat hij in op de rijksbelastingen die van toepassing kunnen zijn voor wooncoöperaties. Natuurlijk zijn er ook gemeentelijke belastingen, maar die vallen buiten de scope van deze avond. De rijksbelastingen die Jos bespreekt zijn:

- Vennootschapsbelasting
- Omzetbelasting
- Schenk- en erfbelasting

De brochure [Fiscale kaders van de wooncoöperatie](#) is alweer uit 2019, vertelt Jos, maar de informatie die erin staat is voor zo'n 85% nog steeds actueel en relevant. Het is wel generieke informatie, net als de informatie die hij vanavond geeft. Met andere woorden: niet elke regel is van toepassing op iedere wooncoöperatie.

Iedere situatie vraagt een individuele beoordeling van het belastingplaatje. Wie heeft voor welke fiscaliteit een eigen positie en dus eigen verplichtingen? Vindt de verhuur plaats via de vereniging of de coöperatie? Dat kan gezien worden als bedrijfsvoering met resultaat (winst uit opbrengsten), wat weer gevolgen heeft voor de vennootschapsbelasting.

Als er sprake is van vrijgestelde prestatie van btw (dus dat je geen omzetbelasting hoeft te betalen), dan heeft dat weer gevolgen voor de vooraf trek. Dat betekent dat je dan niet een eventuele voorbelasting kan verrekenen (denk onder meer aan inkopen en aan de kosten van de aannemer voor onderhoud).

De gekozen vorm kan ook gevolgen hebben voor de schenk- en erfbelasting. Die bepaalt of je vrijstelling krijgt of juist de verplichting hebt om aangifte te doen.

### Vennootschapsbelasting

Fiscale verplichtingen worden opgelegd aan enerzijds natuurlijke personen (met name inkomstenbelasting en - als je als zzp'er onderneemt - ook omzetbelasting) en anderzijds aan rechtspersonen. Rechtspersonen hebben een eigen fiscale positie. De belasting op winst voor rechtspersonen valt onder vennootschapsbelasting (en dus niet onder inkomstenbelasting). De naam werkt verwarrend, die doet vermoeden dat deze belasting alleen geldt voor vennootschappen, maar dat is niet zo. Ook verenigingen en stichtingen zijn rechtspersonen en krijgen met de vennootschapsbelasting maken.

Wooninitiatieven zijn in de regel allemaal ontstaan zonder winstoogmerk. Toch is het goed mogelijk dat er af en toe meer baten dan kosten zijn, dat is een gezonde bedrijfsvoering. Meestal wordt die winst gecompenseerd door een aantal verliesgevende beginjaren. De bedoeling is dat de vereniging quitte draait over de hele bestaansduur van de vereniging. De bestaansduur wordt opgeknipt in boekjaren en rechtspersonen moeten administratie voeren.

Het kan zijn dat er in sommige jaren meer opbrengsten dan uitgaven zijn. Een BV zou dan met het hele vermogen vennootschapsbelastingplichtig zijn of er nou winst of verlies gedraaid wordt. Een wooncoöperatie is geen BV, maar een vereniging of stichting, dus voor hen is het anders. Zij worden pas vennootschapsbelastingplichtig als zij over meerdere jaren duurzaam en exploitatief batig blijken. Maar

als een vereniging niet meer doet dan normaal vermogensbeheer, dan drijft zij alsnog geen onderneming en is zij niet vennootschapsbelastingplichtig.

Niet meer doen dan normaal vermogensbeheer ligt in lijn met een natuurlijk persoon en diens inkomstenbelasting. Bij hen wordt in box 3 het vermogen plus fictief rendement belast (in de toekomst zal dat een reëel rendement zijn, maar nu nog niet). Zolang een natuurlijk persoon niet meer dan een normaal rendement op zijn vermogen behaalt (denk aan rente op een depositorekening), dan wordt dat niet in box 1 tegen een progressief tarief belast. Als deze persoon met hetzelfde vermogen dagelijks handelt op de beurs, ziet de fiscus dat wel als inkomen en wordt het belast in box 1.

box 1: belastbaar inkomen uit werk en woning

box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang

box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen

Voor verenigingen geldt iets vergelijkbaars. Doe je als vereniging niet meer dan normaal vermogensbeheer, bijvoorbeeld je bent eigenaar van een pand en je verhuurt dat aan de bewoners, maar ook niet meer dan dat, dan is het aannemelijk dat je geen onderneming drijft en niet vennootschapsbelastingplichtig bent. Ook niet als je een positief saldo hebt, meerdere jaren achter elkaar.

Als je vervolgens met de bewoners zelf het onderhoud gaat doen aan de woningen, dan voeg je arbeid toe. Het rendement bestaat dan uit de kostenbesparing op een aannemer (die nu minder werk heeft hierdoor). Dit zijn grijswaardes, het is niet zo dat als je een keer een lampje vervangt, je meteen een onderneming drijft. Maar bedenk wel dat hoe meer arbeid de bewoners zelf in het pand steken, hoe groter de kans wordt dat de fiscus kan stellen dat het behaalde rendement te danken is aan het drijven van een onderneming, met alle gevolgen voor de vennootschapsbelasting van dien.

## Vragen

*“Momenteel wordt er gerekend met een fictief rendement, dit gaat veranderen naar het reële rendement, op wat voor termijn zal dit ingaan?”*

Momenteel lopen er nog een aantal proefprocedures, waaronder een over het overgangsrecht. De verwachting is dat de Hoge Raad in juni uitspraak zal doen. De verwachting is ook dat de overgangsregeling afgewezen zal worden. Er is ook een aantal issues met ICT-systemen en e.e.a. zal ook afhangen van de formatie.

Overigens zal een vereniging niet zo snel te maken krijgen met belastingen in box 3, waar de fictieve/reële rente op van toepassing is. Dit voorbeeld was bedoeld om te illustreren hoe bepaalde inspanningen het verschil kunnen maken tussen beheer en verdiensten.

*“Is IEWAN een voorbeeld van rendement door kostenbesparing? Daar stonden de bewoners zelf stro in het dak te steken en lemen muren te stucen. Hadden zij hiervoor belast kunnen worden?”*

In theorie wel, maar het is de vraag of en hoe de fiscus hierachter zou komen. Het wordt een ander verhaal als je als vereniging een casco gebouw laat opleveren door de aannemer en de bewoners zelf hun woning gaan afbouwen met het oog op kostenbesparing. Dan kan de fiscus dat zien als projectontwikkeling en niet als normaal vermogensbeheer. De vereniging kan in dat geval het argument aanvoeren dat er niet gestreefd wordt naar een hoger rendement, slechts naar meer woonplezier. Dan is het de vraag of de belastinginspecteur daar gevoelig voor is.

## Omzetbelasting (btw = bruto toegevoegde waarde)

Je kunt als rechtspersoon ook met omzetbelasting te maken krijgen. Het winsttoogmerk is niet relevant. De omzetbelasting geldt voor eenieder die een bedrijf uitoefent ofwel “aan het economische verkeer deelneemt door bijvoorbeeld prestaties te leveren, leveringen of diensten, aan een afnemer die daarvoor betaalt”.

Ook als vereniging neem je vrij snel deel aan het economische verkeer. Een vereniging heft in de regel contributie en dan is de vraag: wat krijgen de leden in ruil voor die contributie? In een heel kale, uitgekledede versie krijg je als lid in ruil voor de contributie toegang tot de ALV en stemrecht daarin. Er zijn veel verenigingen die meer bieden, denk aan Cooplinc die gratis toegang tot de kennisdeelsessies biedt en hulpverleent tijdens het oprichten van een coöperatie. Dit kan gezien worden als dienstverlening en dat zou betekenen dat de vereniging omzetbelastingplichtig is. Daarom is het verstandig om buiten de ALV en misschien wat belangenbehartiging zo min mogelijk diensten aan te bieden. Omzetbelasting is een transactiebelasting, dus iedere transactie/prestatie van de vereniging moet tegen het licht gehouden worden om te bekijken wat de gevolgen voor de btw zijn.

Contributie is in principe niet economisch, je hoeft niets te doen, alleen iemand toe laten tot de ledenkring. Wonen is wel economisch, er wordt een contract getekend en een huursom betaald. Toch is wonen vrijgesteld van btw (net als bijvoorbeeld zorg en onderwijs), want de overheid acht wonen essentieel. De vrijstelling betekent wel dat de btw op alle andere kosten niet afgetrokken kan worden, denk aan de architect en de verbouwing. Dat is dus kostenverhogend.

## Vragen

*“Hoe zit dat met de verhuur van gemeenschappelijke ruimte?”*

Dat is een lastige. De gemeenschappelijke ruimte worden in de huurcontracten vaak onderverdeeld naar rato van het aantal m<sup>2</sup> van de woningen. Het exclusieve recht van het gebruik van een aantal m<sup>2</sup> in de gemeenschappelijke ruimte kan dan niet worden aangeboden. De gemeenschappelijke ruimte gaat namelijk op in het woonregime en is dus vrijgesteld van btw. Sommige initiatieven verhuren bijvoorbeeld ateliers, garages of werkruimtes. De gebruiker zou een btw-ondernemer kunnen zijn. Als de gebruiker het exclusieve recht op het gebruik van de ruimte heeft, dan kun je die ondernemer de optie geven om de ruimte btw belast aan hem te verhuren. Dit geldt nooit voor de woningen.

Zo kan de vereniging een mix hebben van btw-vrijgestelde en btw-belaste inkomsten.

*“de Nieuwe Meent is voor alle investeringen in de bouw 90% vrijgesteld van omzetbelasting vanwege bedrijfsruimtes die we gaan verhuren in de toekomst”*

Dan is er vooraf een inschatting gemaakt van hoe de exploitatie eruit gaat zien als het vastgoed gereed is. Daarbij is vastgesteld dat 90% vrijgesteld gaat zijn en 10% belast. Dan zou 10% van de btw van de investeringen voor aftrek in aanmerking komen. Maar je moet dan die verhouding wel 10 jaar lang, vanaf het jaar van ingebruikname, in de gaten houden. Want het kan zo zijn dat de verhoudingen veranderen, bijvoorbeeld omdat er in een van de ruimtes nog een woning gerealiseerd wordt.

## Schenk- en erfbelasting

Als een wooninitiatief een schenking of erfenis ontvangt, kan het zijn dat het schenk- en erfbelasting moet afdragen. Erfbelasting komt niet vaak voor, schenkingen daarentegen wel, zeker bij de zoektocht naar geld voor de eigen inleg: door leningen te verzamelen en door crowdfunding.

Het vrijgestelde bedrag voor schenkingen is in 2024 € 2.658, daarboven moet de verkrijger belasting betalen. Sowieso moet de verkrijger aangifte doen. Natuurlijk kun je proberen om vrijstelling te krijgen, maar er is geen garantie dat dat lukt.

## Ontwikkelingen n.a.v. nieuw vastgoedbesluit

Jos vertelt wat er veranderd is door het nieuwe vastgoedbesluit, sinds de uitgave van zijn brochure [Fiscale kaders van de wooncoöperatie](#) in 2019.

### Servicekosten en nutsvoorzieningen zijn zelfstandige prestaties

In het oude vastgoedbesluit was opgenomen dat in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen of servicekosten bij de verhuur van woningen meestal opgaan in de verhuurdienst. Daarmee waren deze kosten, net als de woningverhuur, vrijgesteld van btw. In de zakelijke verhuurbranche, zoals de verhuur van kantoren en winkels werden deze kosten regulier wel als een afzonderlijke prestatie in aanmerking genomen, waarmee ze veelal wel btw-belast waren.

De staatssecretaris maakt in het nieuwe besluit niet langer onderscheid tussen de verhuur van woningen en commercieel vastgoed. Prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, worden met het nieuwe beleid per 1 januari 2024 in beide gevallen geacht een *zelfstandige* prestatie te vormen als de huurder (individueel of gezamenlijk) de serviceleverancier kan kiezen en/of het verbruik van de nutsvoorziening zelf kan bepalen, en de kosten afzonderlijk op de factuur worden vermeld.

Servicekosten en nutsvoorzieningen volgden onder het oude beleid de btw-kwalificatie van het verhuurde onroerend goed. Als het verhuurde goed vrijgesteld is van btw (zoals woningen), dan waren de servicekosten dit ook. Dit beleid week echter af van de jurisprudentie van het Hof van Justitie. Daarin wordt juist aangegeven dat de servicekosten en nutsvoorzieningen in bepaalde gevallen moeten worden gezien als een afzonderlijke dienst. Vaak werd in de praktijk al de lijn van het Hof van Justitie gevolgd. Dit wordt in het nieuwe vastgoedbesluit gecodificeerd.

Het besluit geeft nu ook aan dat wanneer de huurder (of huurders gezamenlijk) een dienstverrichter kunnen kiezen, en de servicekosten apart op de factuur worden vermeld, er in ieder geval sprake is van een afzonderlijke dienst. Dit geldt ook als de werkelijk afgenomen energie en water afzonderlijk in rekening worden gebracht bij de huurder. De oude regeling kent een overgangsregime tot uiterlijk 1 januari 2025; tot dat moment bestaat dus de mogelijkheid om tot een goede beoordeling te komen of er voortaan sprake is van btw-belaste servicekosten.

**Let op:** check of en hoe jullie wooncoöperatie de servicekosten/nutsvoorzieningen in rekening brengt en of dit nog aansluit bij het nieuwe besluit. Pas zo nodig de verhuurovereenkomsten en facturatie tijdig aan.

### **Klinkerbestrating**

Volgens het nieuwe vastgoedbesluit kwalificeert klinkerbestrating in sommige situaties als bebouwd onroerend goed en dus als een gebouw. Hoofregel is dat de levering van een gebouw vrijgesteld van btw is, tenzij er sprake is van een gebouw dat minder dan 2 jaar in gebruik is genomen.

Van bebouwing is sprake als de klinkerbestrating onderdeel gaat uitmaken van een geheel. Bij een geheel kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een geasfalteerd parkeerterrein, of als er een toplaag is afgegraven en er verder drainage en terreinverlichting op het terrein aanwezig is. Als de klinkerbestrating te verwijderen is zonder veel inspanning of kosten, kwalificeert deze echter niet als gebouw. Dit geldt ook voor bestrating met steltonplaten.

### **Verhuur niet-geïntegreerde zonnepanelen**

Stel, een wooncoöperatie verhuurt zowel een woning als niet-geïntegreerde zonnepanelen (die op of in de buurt van de woning zijn gemonteerd). De verhuur van deze zonnepanelen werd gezien als een afzonderlijke prestatie bij de verhuur van de woning. Onder het nieuwe besluit wordt dit gezien als een bijkomende prestatie bij de btw-vrijgestelde verhuur van de woning.

Er is een overgangsregeling voor verhuurders die vóór 2023 de btw op de aanschaf van de zonnepanelen in aftrek hebben gebracht. Deze verhuurders mogen uitgaan van een btw-belaste verhuur van de niet-geïntegreerde zonnepanelen tot het einde van de btw-herzieningstermijn (vanaf 2023 geldt het nultarief voor zonnepanelen).

### **Afschaffing verhuurderheffing**

Dit was een zeer onpopulaire heffing die met name bedoeld was voor woningcorporaties. De politiek dacht dat deze flinke reserves hadden die wel belast konden worden maar dit bleek niet zo te zijn. Ook verhuurders zoals wooncoöperaties met meer dan 10, later 50, wooneenheden werden hierdoor belast. Na veel gelobby is deze nu afgeschaft.

### **Bezoldiging commissie-/RvT-leden**

Als veel werk op weinig schouders terechtkomt, wordt vaak besloten om deze mensen een financiële tegemoetkoming te geven. De mogelijkheden zijn nu verruimd. De vergoeding is vrijgesteld van btw, maar moet door de ontvanger wel in de inkomstenbelastingaangifte worden meegenomen.

### **Renseigneringsplicht of opgave IB-47 aan Belastingdienst**

Een wooncoöperatie heeft geen mensen in dienst, daar gaan we vanuit, daarom hebben we het vanavond niet over loonbelasting. Als je een commissielid beloont voor zijn werk, is er geen sprake van loon. De bestuurder is niet in dienst, er is geen hoger gezag dan het bestuur.

Het kan verstandig zijn om van de uitbetaling aan deze persoon opgave te doen aan de belastingdienst. Dan is er geen risico op naheffing van loonbelasting. Je kunt dan het verweer gebruiken dat de uitbetaling is opgegeven bij de Belastingdienst middels het IB-47 formulier. Zo leg je de verantwoordelijkheid van het controleren of de ontvanger aangifte heeft gedaan bij de Belastingdienst neer.

Vrijwilligers mogen maximaal € 210 per maand, tot een maximum van € 2.100 per jaar vergoed krijgen, dit is inclusief onkosten, kerstpakketten, etc.

Bij renseigneringsplicht geldt dat je opgave *moet* doen via IB-47, maar dat geldt alleen als je als vereniging ook werkgever bent. Dat komt niet vaak voor bij wooncoöperaties.

## Vragen

*“Grond kopen: over grond moet btw betaald worden in de meeste gevallen, maar soms moet overdrachtsbelasting betaald worden. Waar ligt die grens?”*

De situatie van de grond is leidend in die beslissing. Door de situatie aan te passen, kan je bereiken wat door de vereniging meer gewenst is. Als het een bouwterrein is, kan het via btw belast worden.

In de overdrachtsbelasting geldt een differentiatie van tarieven. Dit was 6%, toen is er een tarief geïntroduceerd van 2% voor onroerende zaken waarin gewoond wordt. Maar grond is geen woning, dus als er overdrachtsbelasting moet worden betaald, valt het in het hoge tarief, dat ligt nu op 10,4%. Het maakt onderdeel uit van je kosten, maar je kunt het nergens mee verrekenen of aftrekken. Voor btw geldt dat het afhangt van je output (bijvoorbeeld energierekening, verhuur van ateliers of garages), je kunt dat tegen elkaar wegschrijven.

*“Begrijp ik goed dat je in feite zelf kiest of je overdrachtsbelasting of btw wilt betalen?”*

Ja, dit neem je mee in het onderhandelingspel met de huidige eigenaar van de grond of de projectontwikkelaar, de partij waar je de grond van gaat kopen. Je kunt in de koop-of aannemovereenkomst bepaalde zaken met elkaar afspreken of bijvoorbeeld zorgen dat het vervallen pand wat er nu op staat alvast gesloopt wordt, wat maakt dat de grond gekwalificeerd wordt als bouwterrein en dus btw belast wordt.

Een terrein met gebouwen die tot woning worden verbouwd valt onder

overdrachtsbelasting. Er gaan stemmen op om dat percentage van 10,4 te verlagen.

Clemens voegt toe: “Ook Cooplinc is flink aan het lobbyen om de overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties naar beneden te krijgen. Voor wooncoöperaties die bezit overnemen van een woningcorporatie geldt het lage tarief, maar dat geldt niet als je van een belegger of van andere partij grond of een gebouw koopt.”

*“Is de vrijstelling voor schenkbelasting de SBBI-status? En is dat gangbaar voor wooncoöperaties?”*

In 2008 is de ANBI-status geïntroduceerd om goede doelen en stichtingen die worden gezien als ‘van algemeen nut’ vrij te stellen van schenk- en erfbelasting. Het is niet uitgesloten dat een vereniging een ANBI-status heeft, maar dan gaat het in het algemeen over heel grote verenigingen, zoals Natuurmonumenten. Die hebben zoveel leden, dat deze verenigingen niet worden geacht hun individuele belangen te dienen, zij hebben een groter doel.



Dat is bij een wooncoöperatie niet zo, die dient primair de belangen van haar leden, de bewoners van het collectief. Het dienen van particuliere belangen sluit over het algemeen het dienen van een algemeen belang uit.

Het 'kleine zusje' van de ANBI-status, de SBBI-status, is niet gevangen in de beschikking, dus er is minder formele zekerheid dat je een sociaal belangenbehartiger bent. Je moet als vereniging per schenking in de aangifte claimen dat je vindt dat je vrijstelling moet krijgen omdat je jezelf een SBBI vindt, omdat je jouw wooncollectief sociaal cohesie bevorderend acht. Als dit wordt geaccepteerd door de Belastingdienst en je bent geen vennootschapsbelasting verschuldigd, dan zou je ook geen belasting hoeven te betalen over bedragen boven de € 2.658 (het vrijgestelde bedrag). Je bent overgeleverd aan de visie van de belastinginspecteur.

*“Zijn er limieten aan de hoogte van de bezoldiging?”*

Zoals genoemd is er voor vrijwilligers een limiet van € 210 per maand met een maximum van € 2.100 per jaar, inclusief onkostenvergoeding. Voor een commissie- of RtV-lid geldt geen limiet. De vereniging zou hiervan wel aangifte moeten doen via IB-47 en het lid moet het zelf meenemen in zijn aangifte inkomstenbelasting.

## Afsluiting

Clemens bedankt Jos voor zijn bijdrage en de deelnemers voor hun vragen. Heb je verder nog vragen? Mail ze naar [info@cooplink.nl](mailto:info@cooplink.nl) of neem contact op met Jos van Bavel.



## Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplinc steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar [www.cooplink.nl/doneer](http://www.cooplink.nl/doneer)

[DONEER](http://www.cooplink.nl/doneer)

## Word ook lid van Cooplinc!

[www.cooplink.nl/word\\_lid](http://www.cooplink.nl/word_lid)

**Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!**