

Meint Pool: “Laat je niet leiden door fiscale overwegingen”

Pool (40), sinds begin dit jaar partner in het Haagse adviesbureau Akro Consult, heeft een aantal jaren bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting gewerkt en bekleedde verschillende functies in de corporatiesector. Zijn allereerste advies aan de corporaties: laat je niet leiden door fiscale overwegingen.

Pool: “Het is logisch dat je die neiging hebt, als je voor zo’n keuze staat. Maar het is niet verstandig om je gedrag door de fiscaliteit te laten beïnvloeden. Het beste is om gewoon te blijven doen wat je doet, en die realiteit als uitgangspunt te nemen, ook voor je fiscale keuzes. En niet andersom. ‘Fiscaal optimaal’ wil namelijk niet zeggen: ‘bedrijfseconomisch of maatschappelijk optimaal’. Laat je door die vennootschapsbelasting niet afleiden van wat je werkelijke proces is.”

Overigens is Pool wel blij met de huidige wijziging. “Ik vind dit een hele grote stap vooruit. Een corporatie die een koopwoning bouwt wordt voortaan fiscaal net zo behandeld als een aannemer of een projectontwikkelaar. Voor de marktwerking en de transparantie van de markt is dat heel goed. Terwijl tegelijkertijd de kernactiviteit van de corporatie – het verhuren van woningen aan mensen waarvoor de corporaties zijn opgericht – buiten de vennootschapsbelasting wordt gehouden. Dat vind ik een prima uitgangspunt.”

Vaststellingsovereenkomst | Prima uitgangspunt, maar de uitwerking is behoorlijk complex. Een eerste groot probleem betreft de onduidelijkheid die zo’n belastingwijziging met zich meebrengt. Wat valt er nou wel, en wat valt er niet onder ‘commerciële activiteiten’? En op wat voor manier moet je de verschillende activiteiten vastleggen? Meestal gaan er jaren overheen voordat via uitspraken van de belastingrechter duidelijkheid in dergelijke complexe materie ontstaat. Zowel de fiscus als de corporatiesector zagen dit als een probleem, en besloten daarom samen om de tafel te gaan zitten. De ‘Vaststellingsovereenkomst Vennootschapsbelastingplicht’ was hiervan het resultaat. Meer dan 97% van de corporaties heeft deze VSO inmiddels ondertekend, en dat betekent dat de hierin opgenomen afspraken voor alle woningcorporaties gelden.

Pool: “De grootste onzekerheden zijn hiermee weggenomen, maar er zijn nog wel veel onduidelijkheden. Een van de dingen die ik me afvraag is bijvoorbeeld hoe deze nieuwe regels gaan

Sinds 1 januari 2006 moeten de Nederlandse woningcorporaties vennootschapsbelasting betalen over hun commerciële activiteiten. Alles wat met sociale huisvesting te maken heeft, blijft vrijgesteld van de vennootschapsbelasting. Dat betekent dat corporaties hun activiteiten moeten splitsen. Ofwel ze voeren een juridische scheiding door, waarbij voor de commerciële activiteiten aparte BV’s worden opgericht, ofwel ze maken een administratieve scheiding. Voor 1 september van dit jaar moeten alle corporaties de keuze gemaakt hebben. Automatiseringsvisie sprak met Meint Pool over de consequenties van deze keuze.

uitpakken voor de grondexploitatie door corporaties. Zullen ze doorgaan met de vruchtbare joint ventures tussen corporaties en projectontwikkelaars, of zullen ze vanwege fiscale motieven de zaak weer meer in eigen hand willen nemen? Ik zou dat onverstandig vinden, omdat dat de samenwerking niet ten goede komt.”

Juridisch of administratief scheiden? | Welke keuze je als corporatie het best kunt maken – juridische scheiding of administratieve scheiding – hangt volgens Pool sterk af van hoe je bedrijfsvoering op dit moment in elkaar zit. “Mijn belangrijkste uitgangspunt is: ‘keep it simple’. Wees vooral zo zuinig mogelijk als het gaat om het oprichten van dochter-BV’s en dat soort dingen. Het is heel kostbaar om dat goed te onderhouden, je moet overal aparte administraties voor oprichten, je moet heel goed opletten dat je alles juist boekt, en dat je besluiten op de juiste manier laat nemen door bijvoorbeeld aandeelhoudersvergaderingen. Dat is allemaal wel te doen, maar voor de meeste corporaties is dit volkomen nieuw. Dat maakt het lastig, en levert risico’s op die je nauwelijks kunt overzien.”

Pool verwacht dat de meeste kleinere corporaties zullen kiezen voor een administratieve scheiding van activiteiten. “Je ziet



wel dat een aantal corporaties alvast BV's heeft opgericht, maar ik verwacht dat veel van die BV's op termijn nauwelijks gevuld zullen gaan worden. De hele grote corporaties hebben al allerlei juridische structuren, en maken daar ook gebruik van. Die zullen dus eerder voor de juridische scheiding kiezen, en daar zal er dan feitelijk niet zoveel veranderen.

Dus mijn advies is: kijk gewoon goed naar jouw situatie nu. Heb je die juridische structuur al en maak je er ook gebruik van, dan past het bij je. En heb je het niet, dan hoort het waarschijnlijk ook niet bij jouw identiteit. Als je er nooit eerder op was gekomen om het te gaan doen, dan moet je voorzichtig zijn om het nu opeens wel op te pakken.

Er is een máár: als je veel niet-sociaal vastgoed bezit, veel

“Achteraf repareren is echt vreselijk, dat zal ik niemand aanraden.”

woningen boven de huurtoeslaggrens. Die woningen zul je dan gaan afsplitsen in een aparte vennootschap. Tenzij je daar een fiscale beleggingsinstelling van wilt maken, dat kan ook. Dat zal met name bij de grotere corporaties wel voor gaan komen.”

Scherpere eisen aan IT-systemen | Wat de keuze ook wordt: de eisen aan de IT-systemen worden scherper. Pool: “Zowel bij de juridische als bij de administratieve scheiding moet je je activiteiten veel scherper kunnen onderscheiden dan nu gebeurt. De toewijzing van kosten in je systeem moet je zo regelen dat het voor de fiscus achteraf transparant en controleerbaar is. Maak je kosten voor een belaste of voor een onbelaste activiteit? In de praktijk loopt dat nu allemaal door elkaar heen, maar straks kan dat niet meer. Dat betekent dat je je automatiseringsomgeving op een nieuwe manier moet inrichten. Met een wijzigingetje hier en daar kom je er niet, je moet echt je architectuur vernieuwen. Zeker als je een grotere, complexe corporatie bent, die kiest voor het model van administratieve scheiding, zul je heel snel gaan vastlopen als je die wezenlijke vernieuwing niet doorvoert. Want ook bij de administratieve scheiding moet je het aanpakken alsof je het over twee aparte entiteiten hebt. Dat vergt een nieuwe manier van denken, ook voor de boekhouders. Een complete trendbreuk met de gang van zaken tot nu toe. Het zal ervaren worden als een enorme bureaucrativering, met alle weerstanden die dat met zich meebrengt. De corporaties krijgen nu te maken met iets waar ondernemers al jaren over klagen: de fiscus stelt de eisen, de fiscus controleert en dat levert een grote regeldruk op.”

Meint Pool verwacht dat de knelpunten vooral bij de middelgrote corporaties komen te liggen. “Een grotere corporatie zal bijvoorbeeld een financieel directeur met een RA- of RC-achtergrond hebben, die kan het veld goed overzien, krijgt sowieso wel de informatie die hij nodig heeft. De kleinere corporaties hebben vaak een accountant met een wat meer boekhoudkundige oriëntatie, dat zit allemaal wat dichter bij elkaar. Maar de middelgrote corporaties die veel verschillende activiteiten doen, die zullen het lastig krijgen om het overzicht te houden.”

De manier om dat overzicht wel te houden is: de tijd en de energie nemen om deze vernieuwing als een veranderingsproces in je organisatie te managen. Pool: “Het is veel meer dan een project, je moet er echt een proces van maken. Je kunt niet alles uitbesteden aan externe adviseurs, je zult je deze materie echt eigen moeten maken, omdat het elk facet van je bedrijf gaat raken. Het is meer dan alleen een administratief verhaal. Er zitten belangrijke keuzes in. Als je dat proces aangaat en de weg van het verhelderen van keuzes



“Kijk gewoon goed naar jouw situatie nu. Heb je die juridische structuur al en maak je er ook gebruik van, dan past het bij je. En heb je het niet, dan hoort het waarschijnlijk ook niet bij jouw identiteit.”

en het doorhakken van knopen goed bewandelt, dan is de fiscaliteit alleen maar een uitwerking. Mijn zorg is dat met name de middenmoot van de corporaties die hele belangrijke stap – wat doen we precies, wat willen we, wat past bij ons – gaat overslaan en meteen in de uitwerking schiet. Dat gaat fout. Je moet eerst goed nadenken over je koers en die leidend laten zijn. De vraag is steeds: wat willen we nou eigenlijk?”

Vreemde ogen dwingen | De veranderingen zullen dus in elke corporatie heel goed toegelicht, begeleid en ingebed moeten worden. Ook door middel van communicatie, waarbij wordt uitgelegd dat het niet alleen maar dwaze bureaucratische regels zijn, die door die vervelende fiscus worden opgelegd. Want hoewel klagen over hoge regeldruk begrijpelijk is, hebben de problemen volgens Meint Pool ook een belangrijk voordeel. “Als je keurig de regeltjes van de fiscus opvolgt, is dat feitelijk in je eigen voordeel. Want je haalt daarmee een flink stuk kwaliteitsverbetering in huis. De fiscus helpt je als het ware aan een helderder, eenduidiger vastlegging van je activiteiten, zodat je daarmee ook slagvaardiger kunt opereren. In de huidige praktijk stop je de informatie er een keer in en vervolgens kijkt er niemand meer naar. In de toekomst zul je je informatie veel beter moeten gaan onderhouden. Je krijgt je zaken beter op orde, en dat werkt veel lekkerder.”

“‘Vreemde ogen dwingen’, inderdaad. Dankzij de strengheid van de fiscus een betere bedrijfsvoering. Ook directies en commissarissen van corporaties profiteren daarvan. Ze krijgen bijvoorbeeld een aspect als de winstgevendheid van activiteiten veel scherper in beeld. Op de vraag ‘rendeert dit nou?’ komt tot nu toe maar al te vaak een erg vaag antwoord.

Dat zal zeker gaan veranderen. Als je alles voor de fiscus goed hebt uitgelijnd, krijg je ook over de jaren heen een veel consistenter beeld.”

Niet afwachten | Een waarschuwend woord tot slot: uitstellen en afwachten is geen oplossing. Pool: “Het heeft nogal wat consequenties als je niet in beweging komt. De fiscus kent het begrip ‘omgekeerde bewijslast’: jij moet aantonen dat je het goed gedaan hebt. Gewoon een paar jaar doen alsof je neus bloedt en wachten tot de fiscus een keer langskomt is geen optie. Achteraf repareren is echt vreselijk, dat zal ik niemand aanraden. Dus je moet het aan de voorkant goed gaan regelen. Organisatiebreed werken aan de bewustwording, het belang ervan goed verankeren in de hele organisatie. Dat betekent dat je ook je accountant erbij moet betrekken, én je IT-leverancier. Ik ben wel optimistisch over de afloop. Het zal allemaal niet in één keer goed gaan, dit soort complexe veranderingen gaat nu eenmaal in stappen. Maar over een paar jaar hebben de corporaties het echt wel goed op orde. De belastingdienst geeft je in de praktijk die tijd ook wel.” «