



VERTROUWELIJK

Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek/Brieven en Beleidsbesluiten

5.1.2e

Corporate Dienst
Vaktechniek

Croeselaan 14
3521 CA Utrecht
Postbus 18280
3510 CG Utrecht
www.belastingdienst.nl

memo

Kennisgroepstandpunt 20-052-2, DAEB en niet
DAEB, vrijstelling artikel 5d, lid 1, b, UBBR

Contactpersoon

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Feiten/casus

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

Datum

19 februari 2021

Versienummer

1.0

Behandeld door

5.1.2e

Kopie aan

5.1.2e

Bijlage

Vraag

Bij een transactie tussen 2 WOCO's (ANBI's) wordt zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed overgedragen.

1. Valt de verkrijging van het niet-DAEB-vastgoed onder de vrijstelling van artikel 15, lid 1, onderdeel h WBR juncto artikel 5d, lid 1, letter b UBBR?
2. Meer specifiek: kunnen de activiteiten ten aanzien van het niet DAEB-vastgoed gerekend worden tot de taak die tussen de WOCO's wordt overgedragen?

Niet in geschil is dat het DAEB-vastgoed onder de vrijstelling valt. Of aan de overige voorwaarden van artikel 5d, lid 1, letter b UBBR wordt voldaan, blijft verder buiten beschouwing.

VERTROUWELIJK

Pagina 1 van 7

Antwoord

1. Ja, het niet-DAEB-vastgoed valt eveneens onder de vrijstelling.
2. Ja, ook de activiteiten ten aanzien van het niet- DAEB-vastgoed zijn onderdeel van de overgedragen ANBI-taak, namelijk de volkshuisvestelijke taak in de betreffende gemeente.

Beschouwing/Toelichting (interne toelichting, maakt geen onderdeel uit van het antwoord)

Hier ligt uitsluitend de vraag voor of de activiteiten ten aanzien van het niet DAEB –vastgoed onderdeel vormen van de overgedragen ANBI-taak.

1. Relevante wetsartikelen, rechtspraak en parlementaire stukken:

Artikel 5d lid 1, letter b UBBR

De in artikel 15, eerste lid, onderdeel h, van de wet bedoelde vrijstelling is op een verkrijging door een vereniging als bedoeld in artikel 6.33, onderdeel c, van de Wet inkomstenbelasting 2001 of een algemeen nut beogende instelling van toepassing:

***b.** bij een taakoverdracht tussen twee of meer van deze verenigingen of instellingen, indien in het kader daarvan alle activa en passiva die betrekking hebben op de overgedragen taak aan de verkrijgende vereniging of instelling worden overgedragen, mits bij de overdracht commerciële factoren geen rol spelen*

Artikel 5b, derde lid AWR

Als algemeen nut in de zin van dit artikel wordt beschouwd:

k. volkshuisvesting;

Artikel 5b, vijfde lid AWR

Een instelling die werkzaamheden verricht die gericht zijn op het bieden van volkshuisvesting als bedoeld in het derde lid, onderdeel k, kan slechts worden aangemerkt als algemeen nut beogende instelling, indien zij op de voet van artikel 19 van de Woningwet bij koninklijk besluit is toegelaten als instelling die in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

Artikel 19, eerste lid, Woningwet

*Onze Minister kan verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen **uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam**. In het daartoe strekkende verzoek vermeldt de vereniging of de stichting in elk geval de gronden voor dat verzoek, de gemeente waar zij voornemens is woonplaats te houden en de gemeenten waar zij voornemens is feitelijk werkzaam te zijn.*

Artikel 45 Woningwet

***1.** De toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen van welke zij de enige aandeelhoudster zijn en de samenwerkingsvennootschappen zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Indien een toegelaten instelling een deel van de aandelen van een met haar verbonden onderneming houdt, is die onderneming, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, ten*

minste naar rato van dat deel werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.

- 2.** *Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling of door een met haar verbonden onderneming:*
 - a.** *doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, toewijzen, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;*
 - b.** *in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;*
 - c.** *aan bewoners van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, en, aan personen die haar te kennen geven een zodanige woongelegenheden te willen betrekken, verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting;*
 - d.** *doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;*
 - e.** *in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel d en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving;*
 - f.** *bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover:*
 - 1°.** *dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van afspraken als bedoeld in artikel 44, tweede lid;*
 - 2°.** *met dat bijdragen per woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, ten hoogste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag is gemoeid;*
 - g.** *doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede bezwaren, verhuren, vervreemden en doen slopen van haar zodanige gebouwen en aanhorigheden, daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en overdragen van de economische eigendom daarvan;*
 - h.** *in stand houden van en treffen van voorzieningen aan haar gebouwen als bedoeld in onderdeel g en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving, en*
 - i.** *verrichten van de werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden, genoemd in de onderdelen a tot en met h, waartoe behoren het verwerven of slopen van onroerende zaken, indien dat geschiedt met het oog op het op de grond waar die zaken gelegen zijn verrichten van werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de onderdelen a, d en g, het derde of vierde lid en het zesde lid.*
- 3.** *Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen d tot en met h, die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover deze worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben.*

4. Het gebied van de volkshuisvesting omvat de werkzaamheden, genoemd in het tweede lid, onderdelen a tot en met h, die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, voor zover:
- a. zij worden verricht in gebieden waar woongelegenheden in eigendom van toegelaten instellingen gelegen zijn, en voor zover de gebouwen, bedoeld in de onderdelen d en g van dat lid, een op een wijk, buurt of buurtschap in een zodanig gebied gerichte functie hebben;
 - b. zij worden verricht op bebouwde grond;
 - c. indien zij door toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan de diensten van algemeen economisch belang welke aan hen ingevolge artikel 47, eerste lid, zijn opgedragen, en
 - d. indien werkzaamheden als genoemd in het tweede lid, onderdeel g, en, voor zover daarmee verband houdende, werkzaamheden als bedoeld in het tweede lid, onderdeel i, door andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen worden verricht op niet bebouwde grond: die werkzaamheden bijdragen aan het verrichten van hun andere werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.
5. Het derde lid, eerste volzin, het vierde lid, aanhef en onderdelen a en b, en het ten aanzien daarvan bepaalde krachtens het zesde lid, is niet van toepassing op met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen, met uitzondering van samenwerkingsvennootschappen.
6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het tweede lid, onderdelen c, d, f, g en i, en derde en vierde lid.

Artikel 70 Woningwet (vervallen per 1-7-2015)

Lid 1:

Verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen, die zich ten doel stellen **uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn** en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting, kunnen bij koninklijk besluit worden toegelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

Lid 2:

De toelating, bedoeld in het eerste lid, kan bij koninklijk besluit worden geweigerd of ingetrokken. De toelating wordt in elk geval geweigerd, indien de vereniging of de stichting niet voldoet aan het eerste lid of de toelating niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten. De toelating wordt ingetrokken, indien de toegelaten instelling niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is of uitkeringen doet anders dan in het belang van de volkshuisvesting.

Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling moeten de overdragende en de verkrijgende WOCO de ANBI-status hebben.

Deze status wordt toegekend door de Belastingdienst.

Op grond van artikel 5b, derde lid, onderdeel k, AWR wordt als algemeen nut beschouwd: volkshuisvesting. Op grond van artikel 5b, vijfde lid, AWR kunnen op het gebied van de volkshuisvesting alleen toegelaten instellingen, als bedoeld in artikel 19 Woningwet, als ANBI worden aangemerkt.

Op grond van artikel 19 Woningwet kan de minister van Binnenlandse Zaken (hierna BZK) verenigingen en stichtingen toelaten als 'instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam', de zogenoemde toegelaten instelling. Als een vereniging of stichting niet voldoet aan de voorwaarden voor het zijn van toegelaten instelling zal de minister toelating weigeren. Als een toegelaten instelling niet meer voldoet aan de voorwaarden kan de minister de toelating intrekken.

Voornaamste eis voor het zijn van toegelaten instelling is dat de instelling zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beoogt haar financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten.

Wat onder volkshuisvesting wordt verstaan is geregeld in artikel 45 Woningwet.

Het vorenstaande leidt tot de volgende conclusie. Dat (en zo lang)

(1) de bij een taakoverdracht betrokken WOCO's door de minister van BZK zijn aangemerkt als toegelaten instelling en

(2) die WOCO's door de Belastingdienst zijn aangemerkt als ANBI
alle bij de taakoverdracht overgedragen onroerende zaken (en beperkte rechten daarop) kunnen delen in de vrijstelling.

Van belang hierbij is dat 'volkshuisvesting' in artikel 5b AWR expliciet wordt genoemd als zijnde algemeen nut en dat een toegelaten instelling zich uitsluitend bezighoudt met volkshuisvesting.

Voor de uitleg van wat er wordt verstaan onder volkshuisvesting ligt het voor de hand om daarvoor aan te sluiten bij hetgeen daarover staat in artikel 45 Woningwet. De omschrijving van wat in dat artikel onder volkshuisvesting wordt verstaan is zeer ruim. Het ligt niet in de rede dat de Belastingdienst ten aanzien van de overdrachtsbelasting eigen criteria ontwikkelt wat onder volkshuisvesting dient te worden verstaan.

HR 17 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV5128, besliste voorts (in het kader van de toepassing van de Resolutie van 27 december 1988, de voorganger van 5d) *'dat van een toegelaten instelling (...) in beginsel moet worden aangenomen dat haar werkzaamheden rechtstreeks zijn gericht op het dienen van het algemene belang van voldoende en goede woongelegenheid in de sociale-huursector, hetgeen meebrengt dat zij het algemeen nut beoogt. Tevens moet ten aanzien van een dergelijke instelling in beginsel worden aangenomen dat haar werkzaamheden met betrekking tot de verhuur van woningen in de sociale-huursector onlosmakelijk zijn verbonden met haar doelstelling enig algemeen belang te dienen, zodat met betrekking tot die feitelijke werkzaamheden in beginsel moet worden aangenomen dat zij het algemeen belang dienen.* (zie ook HR 13 januari 2012, nr. 10/03464, LJN BQ0525, V-N 2012/6.12).'

Hierbij moet opgemerkt worden dat het arrest is gewezen voordat artikel 5b AWR is aangepast en onderdeel k aan het derde lid en het vijfde lid aan dat artikel zijn toegevoegd (bij Wet OFM 2013, wet van 22 december 2012). De toevoegingen aan artikel 5 b zijn ruimer dan hetgeen in het arrest van de Hoge Raad staat. Volgens

5.1.2e

5.1.2e

is hier sprake geweest van een bewust ruimere aanpassing dan wat in het arrest staat. Dus waar de bewoordingen van dit arrest nog een bepaalde beperking inhouden, is die beperking niet gevolgd bij de aanpassing van de regelgeving van artikel 5b, hiervoor genoemd.

Het is in een voorkomend geval aan de inspecteur om te stellen en aannemelijk te maken dat de overdragende en/of verkrijgende WOCO, ondanks haar hoedanigheid van toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 (tot 1-7-2015 artikel 70, lid 1,) van de Woningwet, niet het algemene belang van de volkshuisvesting beoogt of dat haar werkzaamheden niet primair zijn gericht op dat algemene belang.

Wat de omvang van de volkshuisvestelijke taak van een WOCO betreft kan tenslotte nog worden gewezen op de MvT (32 769, nr. 3) bij (het ontwerp van) de

Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, waarin 3 taken (deeldomeinen) worden onderscheiden:

De primaire taak is gelegen in de huisvesting van huishoudens die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Tot het eerste werkdomein behoort ook het er voor zorgen dat huishoudens met hogere inkomensniveaus reële kansen hebben op een passende woning en een verbetering van hun woon- en leefsituatie. Belangrijk streven van toegelaten instellingen hierbij is het realiseren van wijken met een gemengde huishoudensamenstelling (lage inkomens, hoge inkomens, huurwoningen, eigen woningbezit, huishoudens met en zonder kinderen, jongere en oudere huishoudens, enzovoort). Het dagelijks beheer van haar onroerende zaken en het beheer van de directe omgeving van die onroerende zaken hoort ook tot de primaire taak van de toegelaten instelling. Daarnaast is het toegestaan om aan de bewoners of toekomstige bewoners van haar woongelegenheden diensten te verlenen die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting.

Ook het realiseren, het exploiteren en het verhuren van onroerende zaken ten behoeve van de intramurale zorg kan worden gerekend tot dit primaire deelwerkdomein.

Het tweede deeldomein van de toegelaten instelling omvat de ontwikkeling, de verwerving, het beheer, de exploitatie en de instandhouding van maatschappelijk vastgoed met een functie in de wijk (zoals welzijns- of sportvoorzieningen in de wijk, brede scholen, basis- of MBO-onder-wijs). Bij AMvB zal worden aangegeven in welk maatschappelijk vastgoed toegelaten instellingen mogen investeren. Hierbij zal de afbakening worden gevolgd op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Tot de secundaire taak kan ook behoren een adequaat dagelijks beheer van de betrokken voorzieningen, zoals een gebouwbeheerder of conciërges voor dergelijke gebouwen. Toegelaten instellingen mogen niet zelf de maatschappelijke werkzaamheden waartoe het pand huisvesting biedt uitoefenen. Toegelaten instellingen hebben geen rol bij de (her)ontwikkeling van grootschalig maatschappelijk vastgoed met een bovenwijkse functie. Wel kan een toegelaten instelling via een verbinding participeren in de herontwikkeling van grootschalig maatschappelijk vastgoed, maar dan slechts voor dat deel dat betrekking heeft op functies voor de wijk. De rest van de herontwikkeling dienen zij over te laten aan andere partners.

Het derde deelwerkdomein is te betitelen als de bedrijfsmatige wijkvoorzieningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Het gaat daarbij om het mede ervoor zorgen dat er een basisvoorzieningenstructuur in de wijk aanwezig is, om het investeren in de sociale en economische ontwikkeling van mensen in de wijk en om het zorgen dat mensen daar veilig kunnen wonen. Van de toegelaten instellingen wordt wel verwacht dat zij als ondernemingen met een maatschappelijke taak hier in redelijkheid en naar kunnen aanvullende bijdragen aan leveren, omdat dit terrein in belangrijke mate het woongenot en de woonontwikkeling van de bewoners in een wijk bepaalt. Ten aanzien van commercieel vastgoed mogen in dit kader toegelaten instellingen (zonder staatssteun) investeren in kleinschalig commercieel vastgoed met een functie in de wijk, de buurt of het buurtschap en dit vastgoed tevens exploiteren. Dit geldt voor zover de waarde van dit vastgoed een bij AMvB gesteld drempelbedrag niet te boven gaat. Het betreft dan bijvoorbeeld winkels in de plint van woongebouwen, een klein wijkwinkelcentrum, een klein bedrijfsverzamelgebouw en dergelijke. Toegelaten instellingen mogen niet de herontwikkeling van grootschaliger commercieel vastgoed boven het voornoemde drempelbedrag oppakken, zoals een groter winkelcentrum, een groter bedrijfsverzamelgebouw, een kantoorgebouw, en dergelijke. Op het

leefbaarheidsterrein kan de inzet gaan om bijdragen aan speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, wijkmeesters, activiteiten op het gebied van «schoon-heel-veilig» en dergelijke, die bijdragen aan de blijvende leefbaarheid van een wijk, buurt of buurtschap. Maar het kan ook gaan om bijdragen aan bijvoorbeeld onderwijs en opvoeding, werk en werkvoorziening, integratie en inburgering, veiligheid, daar waar er in wijken en buurten sprake is van problemen en achterstanden die de leefbaarheid in de wijk en daarmee het woongenot van de bewoners van de wijk bedreigen.

Voor alle drie de deeldomeinen geldt blijkens de Memorie van Toelichting (MvT) dat de mogelijkheid om activiteiten te ontplooiën mede afhankelijk is van het onderscheid in DAEB en niet-DAEB activiteiten. De ruimte om deze activiteiten te verrichten is afhankelijk van de vermogenspositie van het DAEB-deel en het niet DAEB-deel van de toegelaten instelling.

2. Tussenconclusies

Een principiële onderscheid tussen DAEB-woningen (wel vrijgesteld) en niet-DAEB-woningen (niet vrijgesteld) is – met inachtneming van bovenstaande – niet verdedigbaar, omdat ook niet-DAEB-woningen onder de volkshuisvesting vallen en een toegelaten instelling geacht wordt zich alleen met volkshuisvesting bezig te houden.

Ook ander niet-DAEB vastgoed kan onder de volkshuisvesting een vallen, bijvoorbeeld onroerende zaken met een 'bedrijfsmatige gebruiksbestemming' (zie art. 45.1.g Woningwet). Bij navraag door de Concerndirectie FJZ van de Belastingdienst heeft het ministerie van BZK daarover opgemerkt dat voordat een toegelaten instelling mag investeren in niet-DAEB-vastgoed en dat vastgoed dus ook mag aankopen, er (indien het aandeel niet-DAEB in de totale transactie meer dan 25% bedraagt) eerst een markttoets moet worden uitgevoerd, waarmee wordt aangetoond dat commerciële partijen dit niet kunnen/willen oppakken en/of een investering door commerciële partijen niet voldoet aan de gestelde voorwaarden door de gemeente. Dit is voor het ministerie van BZK de waarborg dat toegelaten instellingen geen "commerciële" activiteiten verrichten.

Het is niet aan de inspecteur overdrachtsbelasting om te beoordelen of een toegelaten instelling terecht als zodanig is aangemerkt door de minister van BZK en/of dat de toegelaten instelling terecht door de Belastingdienst is aangemerkt als ANBI.

Zolang een WOCO is aangemerkt als toegelaten instelling door het ministerie van BZK en als ANBI door de Belastingdienst, moet voor de wettoepassing als uitgangspunt genomen worden dat de WOCO zich met haar hele vermogen bezighoudt met volkshuisvesting en daarmee met een algemeen nuttige taak.

3. Eindconclusie

Nu in de voorliggende casus de overdragende WOCO haar gehele vermogen (inclusief het niet- DAEB-vastgoed) dat ziet op haar volkshuisvestelijke taak in de betreffende gemeente overdraagt aan een andere WOCO is op de verkrijging van zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed de vrijstelling van artikel 5d, lid 1, letter b UBBR van toepassing.