
Verzonden: Friday, October 27, 2017 12:34 PM
Onderwerp: FW: Bredius gronden

Van: Mike Pot [mailto:mpot@efkbelastingadviseurs.nl]
Verzonden: donderdag 26 oktober 2017 10:57
Aan: Zeegers, Twan
CC: Zuijlen, van, Hilde; Gils, Paula
Onderwerp: RE: Bredius gronden

Beste Twan,

Hierbij ons advies.

Inleiding en feiten

De Staat der Nederlanden (hierna: de Staat) levert aan de gemeente Gooise Meren de Bredius-gronden. Blijkens de concept-koopovereenkomst is sprake van opgehoogd grasland. Een deel van het terrein heeft de gemeente, vooruitlopend op de juridische levering al in gebruik genomen voor de aanleg van een sportpark bestaande uit een kunstgrasveld, een natuurgrasveld, kleed- en douchegelegenheden en een kantine. De gemeente is voornemens de sportaccommodatie btw belast te exploiteren. Uit de concept-koopovereenkomst blijkt dat de gemeente de rest van de gronden zal gebruiken voor aldaar geprojecteerde woningbouw.

U hebt ons gevraagd naar de fiscale gevolgen van de levering van de Bredius-gronden en naar het recht op aftrek van btw/ recht op compensatie van btw bij de gemeente als de grond met btw aan de gemeente wordt geleverd.

Beschouwing

Wij willen voorop stellen dat de Staat als leverende partij verantwoordelijk is voor de btw-technische behandeling van de levering. De vraag of btw is verschuldigd behoort tot de belastingaangelegenheden en daarmee tot het risico van de leverende ondernemer. De belastingadviseur van de Staat, Pels Rijcken & Droogleevers (hierna: PRD) komt tot de conclusie dat sprake is van de levering van bouwterreinen enerzijds en de levering van een sportcomplex anderzijds. Wij delen de conclusie van PRD dat het onbebouwd deel van de gronden door de bestemming voor woningbouw kwalificeert als 'bouwterrein'. Het sportpark is volgens PRD nog niet langer dan 2 jaar geleden in gebruik genomen en is volgens PRD aan te merken als een gebouw met het erbij behorend terrein. PRD is van mening dat het natuurgrasveld is aan te merken als bij de opstallen en het kunstgrasveld (ook een gebouw in de zin van de btw) behorend terrein. Wij menen net als PRD dat verdedigbaar is dat het natuurgrasveld opgaat in de levering van de rest van de gebouwen en dus tezamen met de opstallen de kwalificatie krijgt van een niet langer dan 2 jaar geleden in gebruik genomen gebouw. Samenvattend concludeert PRD dat over de gehele vergoeding (van € 3.815.000) btw is verschuldigd.

Ervan uitgaande dat de gemeente Gooisemeren (hierna: de gemeente) - zoals u aangaf - het sportcomplex btw belast exploiteert en de rest van de Brediusgronden als bouwterrein en dus btw belast doorlevert aan een Gemeenschappelijke Exploitiemaatschappij/projectontwikkelaars, kan de gemeente de haar in rekening gebrachte btw geheel terugvragen op de reguliere periodieke btw-aangifte. Hierbij is de veronderstelling dat de GEM, dan wel de ontwikkelaars het openbaar gebied aanleggen en de gronden met de daarop gerealiseerde voorzieningen daarna (mogelijk voor € 1) terugleveren aan de gemeente. Als de gemeente een deel van de gronden in eigendom houdt om daarop het openbare gebied te laten aanleggen, komt de door de Staat in rekening gebrachte btw die aan betreffende gronden is toe te rekenen, in aanmerking voor bijdrage uit het btw compensatiefonds.

De gemeente heeft voor de verkrijging de Bredius-gronden recht op een vrijstelling overdrachtsbelasting (zie artikel 15-1-a en artikel 15-1-c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer).

Voor de goede orde en voor de volledigheid merken wij op dat de ingebruikneming van de gronden door de gemeente voor de aanleg van een sportpark, gezien in samenhang met een op dat moment al bestaande koopovereenkomst, heeft geresulteerd in de verkrijging van de economische eigendom van dit deel van de Bredius-gronden door de gemeente. PRD besteedt in haar verhandeling geen aandacht aan de mogelijk te constateren econoom op een tijdstip dat voorafging aan de aanstaande juridische eigendomsoverdracht van de Bredius-gronden. Overdrachtsbelasting wordt geheven van de verkrijger. De verschuldigdheid van overdrachtsbelasting behoort daarom (primair) tot de belastingaangelegenheden van de gemeente. Materieel zou kunnen worden beredeneerd dat geen belang is omdat de gemeente voor de verkrijging van de economische eigendom ook een beroep kan doen op haar algemene vrijstelling van overdrachtsbelasting. Formeel echter wordt de gemeente de overdrachtsbelasting verschuldigd en moet zij daarna een vrijstelling inroepen. Om discussies met de Belastingdienst op dat punt te voorkomen, adviseren wij u deze ommissie met de Belastingdienst af te stemmen. Graag verzorgen wij dat voor u.

Wij vertrouwen erop je met dit bericht voldoende te hebben geïnformeerd.

Een fiscaal specialist als controller, projectmanager of als adviseur binnen uw team? Informeer naar onze aantrekkelijke detacheringstarieven.

Met vriendelijke groet,
Mike Pot
Mobiel: 06-12743795

Tel.072-535 0525
Fax.072-535 0529

<http://www.efkbelastingadviseurs.nl>



Belastingadviseurs

Salomonstraat 52
1812 PA Alkmaar



Belastingadviseurs