

Netwerk Juridische Zaken Bouwstenen 14-9-2017: fiscale casussen

Casus 1:

Lang geleden (2012) is huurovereenkomst (model 230a) gesloten tussen verhuurder (niet gemeente) en bedrijf-rechtspersoon. Volgens ovk is BTW-belaste verhuur overeengekomen. Inmiddels is gemeente eigenaar-verhuurder. De gemeente heeft nooit BTW in rekening gebracht. Huurder vraagt nu de ovk aan te passen zodat het contract dus ook vermeldt dat de verhuur niet belast is met BTW.

- Vraag 1.a Kan dit vanuit de fiscus gezien?
- Vraag 1.b Dienen wij nog achteraf BTW in rekening te brengen?
- Vraag 2: Is dit wenselijk ivm aftrekbaarheid BTW die wij betalen voor diensten en materialen tbv het pand?

Casus 2:

Gemeente X is voornemens een voormalige schoollocatie te verkopen aan een woningcorporatie voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De corporatie wil de grond bij voorkeur in de overdrachtsbelasting-sfeer geleverd krijgen. Als de corporatie sociale huurwoningen realiseert kan zij de btw over de grondprijs namelijk niet verrekenen, zodat dit voor haar een kostencomponent is.

Op dit moment staat het schoolgebouw nog op de locatie. In verband met mogelijke overlast als gevolg van het leegstaande schoolgebouw en de beheerkosten hiervan, wil de gemeente het schoolgebouw bij voorkeur zo snel mogelijk laten slopen. Het vrij van het schoolgebouw leveren van de grond aan de corporatie is in lijn met het gemeentelijke grondprijsbeleid, waarbij wordt uitgegaan van de levering van bouwrijpe grond voor de realisatie van sociale woningbouw.

De gemeente vraagt zich af onder welke voorwaarden er sprake is van een levering in de omzet- of overdrachtsbelasting-sfeer en hoe het al dan niet slopen van het schoolgebouw hiermee samenhangt. Mede gelet op de wetgeving vanaf 1 januari 2017 op basis waarvan grond eerder als bouwterrein kwalificeert.

Casus 3:

De huidige hoeveelheid sportaccommodaties in gemeente X is op termijn ineffectief en inefficiënt. De huidige rolverdeling tussen gemeente en verenigingen past niet meer in de tijd van een terugtrekkende overheid en toenemende burgerparticipatie.

Binnen de gemeente zijn er diverse ontwikkelingen die invloed hebben op sport zoals bijvoorbeeld de demografische ontwikkeling (ontgroening en vergrijzing) en de gewijzigde multiculturele samenstelling.

In algemene zin spelen ook het toenemend overgewicht van mensen en individualisering van de samenleving (meer ongeorganiseerde sport en minder verenigingsleden) een rol. Ook in financiële zin zijn er de nodige ontwikkelingen, zoals een financiële taakstelling en de op handen zijnde BTW-maatregelen die op Europees niveau al zijn doorgevoerd.

Het nieuwe beleid wordt (samen met leden van de verenigingen) uitgewerkt in drie deelprojecten:

- Zelfbeheer (de vereniging kan met hetzelfde budget meer doen dan de gemeente)
- Accommodaties (scenario's voor efficiëntere samenvoeging worden opgesteld)
- Doelgroepenbeleid (hoe kunnen we jeugd, ouderen, mensen met beperkte financiële mogelijkheden en mensen met een beperking stimuleren om te sporten?)

Mochten ze komen tot nieuwe locatie- en organisatievormen dan is de vraag hoe ze deze ook in financiële zin vorm kunnen geven (huur, privatisering etc.)?

casus 4:

Gemeente X stelt accommodaties ter beschikking ter beoefening van sport. Dit gebruik wil zij graag onder het Sportbesluit laten vallen omdat dan het verlaagde btw tarief van 6% in rekening kan worden gebracht bij de gebruikers en de 21% voorbelasting volledig in aftrek kan worden gebracht. Om dit gebruik onder het Sportbesluit te kunnen laten vallen moet de gemeente aan een aantal voorwaarden voldoen waaronder de schoonmaak door een derde partij te laten uitvoeren.

Vraag is of er eisen zijn aan de partij die de schoonmaak verricht en de frequentie?