

Afzender:
Fiscaliade
Brinkhoekweg 15
8034 PA ZWOLLE

Aan:
Gemeente Bergen
t.a.v. de heer Menno Schermer
Raadhuisstraat 2
5854 AX Nieuw Bergen

Datum: 13 februari 2023

Onderwerp: Notitie inzake fiscale aspecten De Schulp (alleen voor intern gebruik gemeente)

Geachte heer Schermer, beste Menno,

Zoals afgesproken stuur ik hierbij onze notitie inzake de fiscale aspecten omtrent dorps huis de Schulp. In deze notitie zullen wij ingaan op de fiscale gevolgen voor de btw bij de exploitatie van de Schulp. Hierbij wordt ingegaan op de fiscale mogelijkheden om te kunnen komen tot een btw-belaste exploitatie van de Schulp zodat de btw op de verbouwkosten waar mogelijk op basis van de vigerend wet- en regelgeving in vooraftrek kan worden gebracht door de gemeente Bergen. Wij hebben ons advies gebaseerd op de ontvangen 'Notitie investering en exploitatie vernieuwbouw de Schulp Egmond-Binnen' en het Collegevoorstel omtrent de grondige verbouwing van de Schulp.

1. Inleiding

Dorps huis de Schulp is gevestigd in Egmond-Binnen in de gemeente Bergen (hierna: de gemeente) en geldt als belangrijke basisvoorziening voor de inwoners van Egmond-Binnen. De accommodatie is in eigendom van de 'Stichting dorps huis Egmond-Binnen' (hierna: de stichting). Al enige jaren is de stichting in gesprek met de gemeente over de toekomst van het dorps huis. Uiteindelijk is besloten om de Schulp gedeeltelijk te gaan vernieuwen, uit te breiden en te verduurzamen. De gemeente zal het huidige vastgoed en grond, in eigendom van de stichting, aankopen en vervolgens in nauwe samenwerking met de stichting als toekomstig exploitant, vernieuwen. De overdracht van het bestaand vastgoed vindt plaats voordat de verbouwing en sloop-nieuwbouw plaatsvindt. De gemeente zal het onroerend goed en de grond om niet verkrijgen, maar daarbij worden wel afspraken gemaakt over een haalbare exploitatie van de Schulp. Wel is aangegeven in de notitie van Treem dat de gemeente uitgaat van een verhuurprijs die kostendekkend zal zijn. Daar gaan we in deze notitie dan ook van uit.

De vernieuwbouw en uitbreiding van de Schulp vervangt de bestaande dorps huisfunctie. Daarbij is uitbreiding van de multifunctionele ruimten voorzien, zodat een breder activiteitenaanbod mogelijk is. Het uitgangspunt van de vernieuwbouw is het realiseren van de huidige vierkante meters aan multifunctionele ruimten en aangevuld met een uitbreiding van 110 vierkante meter

multifunctioneel inzetbare ruimten. Daarnaast zullen er ook aanvullende ruimten zoals een entree, horeca/keuken, sanitaire ruimten en technische ruimten gerealiseerd worden. Aanvullend gaat een huisartsenpraktijk tevens een onderdeel uitmaken van de beoogde voorziening. De sportzaal inclusief de kleedruimten en berging blijven gehandhaafd. Wel geldt dat de sportzaal en bijbehorende ruimten gerenoveerd zullen worden.

De schulp zal worden ingezet voor diverse activiteiten. Na de nieuwbouw en renovatie worden in het gebouw de volgende zones onderscheiden:

- Entreegebied;
- Ontmoetingsruimte en horeca;
- Multifunctioneel inzetbare ruimten;
- Sportzaal en bijbehorende ruimten;
- Huisartsenpraktijk;
- Technische ruimten.

Als voorbeeld gebruiken wij de ruimtestaat voor het gebouw per zone uit het Collegevoorstel:

| Ruimte | Nieuwbouw/renovatie | Netto vloeroppervlakte m2 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Entreegebied | Nieuwbouw | 56 |
| Ontmoetingsruimte en horeca | Nieuwbouw | 213 |
| Multifunctionele ruimten | Nieuwbouw | 420 |
| Sportzaal met bijbehorende ruimten | Renovatie | 937 |
| Huisartsenpraktijk | Nieuwbouw | 134 |
| Technische ruimten | Nieuwbouw | 41 |
| | | Totaal 1.802 |

Het vernieuwde dorpshuis zal beheerd en geëxploiteerd worden door de stichting, exclusief het deel huisartsenpraktijk. De huisartsenpraktijk zal naar verwachting door de gemeente rechtstreeks worden verhuurd aan de huisartsenpraktijk. Hierover vindt momenteel nog nadere uitwerking/afstemming plaats. Daarnaast is de stichting voornemens om diverse functies in de Schulp onder te brengen, daarbij gaat het om een bibliotheekfunctie (uitlenen van boeken + organiseren van lezingen), een ruimte ten behoeve van samenkomsten rondom uitvaarten en flex-werkplekken voor ambtenaren/spreekuren sociaal team.

Ten aanzien van de fiscale aspecten worden in deze notitie de fiscale gevolgen in kaart gebracht van de hierboven uiteengezette plannen. In eerste instantie is nu rekening gehouden met een investering inclusief btw van ongeveer € 6.890.000. Door ons is onderzocht welke optimalisaties mogelijk zijn om de geraamde btw last te beperken. Hieronder vindt een uiteenzetting plaats van de verschillende fiscale gevolgen op basis van de thans geldende fiscale wet- en regelgeving.

2. Fiscaal kader

De verbouwing van de Schulp vindt plaats door de gemeente en gaat gepaard met kosten waarover btw verschuldigd is (inkoop btw). De btw op deze kosten wordt fiscaal op één van de volgende vier wijzen behandeld bij de gemeente:

1. De btw kan worden gecompenseerd vanuit het BTW-compensatiefonds.
2. De btw kan worden verrekend middels de aangifte omzetbelasting.
3. De btw is compensabel noch aftrekbaar, waardoor deze als kostprijsverhogend wordt aangemerkt.
4. De btw is een mix van verrekenbaar via het BTW-compensatiefonds, verrekenbaar via de aangifte omzetbelasting en/of niet verrekenbaar.

De omvang van de btw-verrekeningsmogelijkheden is afhankelijk van het gebruik van de Schulp. De Schulp is een gebouw waar verschillende werkzaamheden/activiteiten worden uitgevoerd. Bij een combinatie van verschillende activiteiten en gebruikers in de Schulp dient een berekening te worden gemaakt middels een verdeelsleutel tussen de eerste drie categorieën. Deze verhouding is het uitgangspunt voor de btw verrekening. Doorgaans wordt voor de bepaling van dit feitelijk gebruik aangesloten bij het aantal m2 dat voor elke gebruiker/activiteit wordt bestemd. Van belang is dat de verdeling is gebaseerd op de meest reële verdeelsleutel.

3. Btw kwalificatie van het gebruik

Voor de verrekening van de btw op de investerings- en beheerskosten is het (toekomstige) gebruik van de accommodatie leidend. Hieronder gaan wij in op de belangrijkste soorten van gebruik en de btw-gevolgen daarvan.

3.1. Verhuur van vastgoed

De verhuur van onroerende zaken door de gemeente is in beginsel vrijgesteld van heffing van btw.¹ Een gevolg daarvan is dat de gemeente de inkoop-btw die is betaald bij de investering en exploitatie van die onroerende zaak niet kan verrekenen. In de Wet op de Omzetbelasting is bepaald dat onder verhuur van onroerende zaken mede wordt verstaan iedere andere vorm waarin onroerende zaken voor gebruik, anders dan als levering, ter beschikking worden gesteld tegen vergoeding.

3.2. Opteren voor btw belaste verhuur

Onder voorwaarden kan de gemeente kiezen voor een zogenoemde belaste verhuur. Opteren voor belaste verhuur door de gemeente is mogelijk indien de huurder voor meer dan 90% belaste prestaties verricht in het gehele pand de Schulp. Een andere optie is om per zelfstandig verhuurbare ruimte een apart huurcontract te sluiten en per verhuurcontract te beoordelen of het mogelijk is te opteren voor btw-belaste verhuur. Het voordeel van btw-belaste verhuur is dat de btw, inzake de investerings- en exploitatiekosten van de vierkante meters van het pand die btw-belast worden verhuurd, volledig kunnen worden verrekend door zowel de gemeente als de exploitant. Over de huurprijs is in dit geval btw verschuldigd. Er zal per zelfstandig verhuurde ruimte met eigen toegang beoordeeld dienen te worden in hoeverre er geopteerd kan worden voor belaste verhuur. Op basis van vierkante meters dient het btw-belaste en btw-vrijgestelde gebruik van de Schulp te worden vastgesteld en jaarlijks te worden gecontroleerd. Deze verhouding vormt het mengpercentage op de vooraf trek van de btw op de kosten ten aanzien van het pand.

Een belangrijke voorwaarde voor vooraf trek is dat er geopteerd dient te worden voor btw-belaste verhuur in het contract of via een optie verzoek bij de Belastingdienst. Indien er niet wordt geopteerd dan is btw-aftrek niet toegestaan en is de btw een last op verbouwings-, beheer- en onderhoudskosten. De btw belaste huur gaat in op het moment dat de huurovereenkomst is ondertekend. Het opteren voor btw-belaste verhuur kan op basis van het vastgoedbesluit van de staatssecretaris plaatsvinden met terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.² Dit betekent dat indien de gemeente bijvoorbeeld per 1 mei 2023 een huurcontract sluit met de stichting waarin wordt geopteerd voor btw-belaste verhuur, de btw-belaste verhuur kan worden toegepast vanaf 1 februari 2023. Over de periode vooraf gaand aan de belaste verhuur voor 1 februari 2023 is in dit voorbeeld geen sprake van btw-belaste verhuur door de gemeente en kunnen eventuele toerekenbare verbouwings-, beheer en onderhoudskosten niet in vooraf trek worden gebracht.

¹ Artikel 11, eerste lid, sub b van de Wet op de Omzetbelasting.

² Besluit staatssecretaris d.d. 19 september 2013, nr. BLKB2013/1686M

3.3. Onderhuur van de stichting

Van belang is dat de stichting zorgdraagt voor een btw-belaste exploitatie van de Schulp. Dit kan zij bereiken door een btw-belast (ver)huurcontract te sluiten met de gebruikers van de Schulp. Hieronder gaan wij er van uit dat de stichting met alle langdurige gebruikers een separaat verhuur contract zal sluiten. Indien dit niet het geval zal zijn dan vernemen wij dat graag en zullen de fiscale gevolgen hiervan bepaald moeten worden.

Bibliotheek

Opteren voor btw-belaste verhuur is alleen mogelijk bij btw-belast gebruik. Voor de verhuur van de stichting aan de bibliotheek is dit waarschijnlijk mogelijk omdat een bibliotheek meestal btw-ondernemer is. Dit zal de stichting definitief vast moeten stellen en laten verklaren door de bibliotheek in het huurcontract. Echter, er is geen aparte bibliotheekruimte. De ruimte waarin de bibliotheek zal worden gevestigd is multifunctioneel. Daarom adviseren wij om in het huurcontract met de gemeente en de Schulp en in het huurcontract met de Schulp en de bibliotheek expliciet op te nemen dat voor een bepaald aantal uur de ruimte exclusief gebruikt wordt door de bibliotheek. Als gevolg van deze belaste exploitatie gedurende een aantal uren per week is de btw op de investeringskosten pro rata (deel gebruik als bibliotheek) verrekenbaar voor de gemeente.

Sportzaal

De exploitatie van een sportzaal is vrijgesteld van btw sinds 1 januari 2019 voor niet naar winst strevende organisaties. In de afgelopen jaren is er met de exploitatie van de Schulp een negatief financieel resultaat behaald. Naar verwachting zal het financiële tekort in de komende jaren alleen maar verder oplopen door hogere onderhoudskosten en gestegen energieprijzen. Hieruit maken wij op dat de stichting niet zal voldoen aan de eisen voor een btw-belaste exploitatie omdat een winststreven zal ontbreken. Als de stichting aldus de sportexploitatie uitvoert dan is het niet mogelijk dit als btw-ondernemer te doen. Derhalve werkt de btw die ziet op het sporthalgedeelte kostprijsverhogend. Daarbij kan wel gebruik worden gemaakt van de SPUK-sport regeling. Alleen de btw die betrekking heeft op het gebruik van de sporthal voor sportactiviteiten kan worden meegenomen in de SPUK-sport regeling. Het meenemen van de btw kosten voor het gebruik ten aanzien van gymlessen voor het primair onderwijs is niet toegestaan. Er zal een verdeling gemaakt moeten worden op basis van werkelijk gebruik. Daarbij dient vastgesteld te worden hoeveel uren de sportzaal voor sportactiviteiten worden gebruikt (niet zijnde gymonderwijs) en hoeveel uren de sportzaal wordt gebruikt ten behoeve van gymlessen voor het primaire onderwijs. Deze verdeling is uiteindelijk leidend voor de splitsing van de kosten die meegenomen kunnen worden in de SPUK-sport regeling. De btw kosten op de sportzaal bedragen nu ca. €500.000. Deze kosten kunnen dus beperkt worden. Ter extra informatie: indien de sportzaal door een commerciële partij zoals Optisport of Laco wordt geëxploiteerd of door een btw belast gemeentelijk sportbedrijf is de volledige btw verrekenbaar.

Horeca

De exploitatie van horeca is in beginsel belast met btw. Echter geldt dat als horeca-inkomsten bedoeld zijn als extra inkomsten voor de hoofdactiviteit (de exploitatie van het dorps huis), dat horeca dan veelal vrijgesteld is van btw. Uit de ontvangen informatie maak ik op dat de horecaruimte wordt uitgebaat door de stichting zelf en de baten uit de horeca-inkomsten bijdragen aan de dekking van de exploitatie en- huurkosten. Dit betekent dat de horeca-inkomsten zijn bedoeld als extra-inkomsten voor de hoofdactiviteit. Cruciaal hiervoor is dat de omzetgrens van € 68.067 moet worden behaald om te kunnen kwalificeren als btw-belast ondernemer. Dit betekent dat de stichting enkel btw-belast ondernemer kan zijn voor de horeca als zij deze omzetgrens behaald. Dat betekent dan dat zij btw in rekening moet brengen

over het horecaverkopen en deze btw moet afdragen aan de Belastingdienst. Hiertegenover staat dat de stichting de btw dan mag verrekenen over haar inkoopkosten die zien op de horeca. In de notitie van Treem wordt de omzet jaarlijkse geschat in de toekomst op €70.000 waarmee de omzetgrens voor de btw aftrek op investering en exploitatie haalbaar kan zijn.

Gemeenschappelijke ruimten

Voor de gemeenschappelijke ruimten is het de vraag of btw-belaste verhuur exploitatie mogelijk is. In de Schulp wordt maatschappelijke, sociaal-culturele en/of sportieve activiteiten georganiseerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de activiteiten die plaatsvinden in de multifunctionele zalen en de activiteiten die plaatsvinden in de sportzaal. In de multifunctionele zalen van de Schulp vinden activiteiten plaats zoals; vergaderingen, activiteiten rondom jeugd- en ouderenzorg, sociale- en welzijnsactiviteiten, repair café, kaart- en biljartbijeenkomsten, yoga, danslessen voor jeugd, kunst en culturele activiteiten en lezingen en cursussen. Ten aanzien van deze activiteiten is btw-belaste verhuur enkel mogelijk indien de gebruikers voor meer dan 90% btw-belaste prestaties verrichten. Hoogstwaarschijnlijk zal, gezien de aard en omschrijving van de activiteiten in de multifunctionele ruimten, niet kwalificeren als btw-belaste prestaties aangezien de activiteiten voornamelijk op btw-vrijgestelde prestaties zien. Wij adviseren om nader onderzoek te verrichten of de activiteiten van de gebruikers als btw-belast te kwalificeren zijn.

Gebruik door gemeente

In de notitie van Treem is aangegeven dat de gemeente mogelijk ook gebruik maakt van de Schulp voor het spreekuur van het sociaal wijkteam en flexplekken van gemeentelijke medewerkers. Indien de gemeente deze ruimte hiervoor niet verhuurt aan de stichting maar deze plekken zelf behoudt voor eigen gebruik kan de btw op de investeringskosten van de m² van deze ruimte via het btw-compensatiefonds of via de toepassing van het algemene mengpercentage worden verrekenend. Afhankelijk van de medewerkers en doelstelling van gebruik van deze flexruimte kan de juiste fiscale keuze voor 100% compensabel dan wel algemene mengpercentage worden gemaakt. Een goede toerekening van dit gebruik door de gemeente is dus fiscaal gunstig.

Huisartsenpraktijk

Aanvullend op het huidige gebruik is het voornemen om de vernieuwde accommodatie uit te breiden met een huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum waarmee ruimte ontstaat voor meerdere type zorgactiviteiten. De stichting zal in beginsel de gehele accommodatie gaan exploiteren. Echter, het beheer van de huisartsenpraktijk zal naar verwachting buiten de exploitatie van de stichting vallen. Mogelijk zal de huisartsenpraktijk als partij apart een ruimte gaan huren van de gemeente. Hierover vindt momenteel nog nadere uitwerking en afstemming plaats. Voor de fiscale gevolgen is het niet zodanig van belang of de stichting de exploitatie van de huisartsenpraktijk op zich neemt of dat de gemeente apart een ruimte zal verhuren aan de huisartsenpraktijk als partij. Voor beide exploitatievormen geldt dat het verlenen van zorg een btw-vrijgestelde prestatie is. Derhalve zal er geen sprake zijn van btw-belast gebruik waardoor de btw die ziet op het huisartsenpraktijk gedeelte kostprijsverhogend werkt. Wel is aan te bevelen een separate huurovereenkomst te sluiten voor de verhuur aan de huisartsenpraktijk, als dan niet via de huur door de stichting of rechtstreeks door de gemeente.

3.4. De buitenruimte: terreininrichting

De buitenruimte is eigendom van de gemeente en wordt heringericht voor publiek gebruik. Aangegeven is dat de stichting als exploitant van de Schulp geen bemoeienis heeft met de buitenruimte. Hieruit maak ik op dat de gemeente volledig zorg draagt voor de buitenruimte en dit enkel voor rekening en risico komt van de gemeente zelf. De buitenruimte zal worden

heringericht met aanvullende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, speeltuin³, een muziektent en een jeu de boules baan. Voor de gemeente geldt derhalve dat de btw die ziet op de herinrichting van de buitenruimte gecompenseerd kan worden via het BTW compensatiefonds. De btw kosten zijn geacht op €40.000(notitie Treem) nu voor de buitenruimten dus deze kosten kunnen met de hierboven genoemde uitgangspunten voorkomen worden. De buitenruimte kwalificeert als openbare ruimte en de gemeente is afnemer van de prestatie. Echter, wel onder de voorwaarde dat het gedeelte aan openbare ruimte in eigendom en beheer en onderhoud bij de gemeente blijft. De kosten die de gemeente maakt voor de openbare ruimte herinrichting op haar eigen grond is dus compensabel via het BTW compensatiefonds en dient apart inzichtelijk te worden gemaakt in de kosten van de aannemer voor een juiste administratieve inrichting bij de gemeente voor dit onderdeel.

3.5. Verhuur van ruimte(n)/ eigen exploitatie stichting

De verhuur van zalen is in beginsel een van btw vrijgestelde activiteit, waardoor de gemeente geen recht op aftrek van btw heeft (noch compensatie) op de kosten voor dit deel. Dit is slechts anders als er sprake is van aanvullend dienstvertoen. De verhuur van zalen aan bijvoorbeeld een biljartvereniging, de EHBO, Zonnebloem etc. is dus een btw vrijstelde activiteit van zowel de gemeente als de Schulp. Hierdoor is dit onderdeel is eerste instantie niet btw belast te verhuren door de gemeente aan de stichting.

Hierop is een uitzondering mogelijk. Dit betreft de optie van verhuur plus. Daarvoor is noodzakelijk dat het aanvullend dienstvertoen zodanig is dat de onderliggende verhuur ondergeschikt is aan het aanvullend dienstvertoen (verhuur plus). Volgens de Hoge Raad moeten de bijkomende prestaties een toegevoegde waarde van betekenis hebben die ervoor zorgt dat de totale prestatie iets anders dan 'pure verhuur' wordt. Dit is slechts niet het geval als de bijkomende prestaties voor het doel van het gebruik door de huurder van ondergeschikt belang zijn. Bij prestaties met een dergelijke toegevoegde waarde kan volgens de Hoge Raad bijvoorbeeld gedacht worden aan het ter beschikking stellen van (een) bijzonder voor een specifiek doel geschikte voorziening(en) zoals geluid en lichtsystemen. Dit in combinatie met aanvullend dienstbetoon, verricht door (personeel van) de verhuurder, voor, tijdens en/of na het gebruik van de onroerende zaak. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de verhuur van vergaderzalen met receptiefunctie, koffie en thee, flipover en ICT-ondersteuning aan een wisselende groep van gebruikers. In dat geval is de stichting btw-belast ondernemer voor deze zaalverhuur. Dan kan er geopteerd worden voor belaste verhuur door de gemeente aan de Schulp voor dit deel en bestaat er recht op vooraftrek van btw op de investering en exploitatie.

Wij merken hierbij op dat de Belastingdienst zeer kritisch bij het standpunt van 'verhuur-plus'. Het is daarom belangrijk dat voldoende aanvullend dienstvertoen wordt verricht om een duidelijk standpunt in te kunnen nemen en dit overtuigend met de Belastingdienst af te stemmen wat zeker nodig is in deze. De grondslagen in de rechtspraak zijn voldoende om het standpunt verhuur plus in te nemen bij voldoende aanvullend dienstvertoen, maar bij overleg met de Belastingdienst zal dus discussie te verwachten zijn.

Servicekosten

Een optie ter btw-optimalisering is om bij de verhuur van de vrijgestelde ruimten te kijken of ook separaat servicekosten in rekening kunnen worden gebracht door de verhuurder en of deze servicekosten gesplitst kunnen worden van het huurcontract. Bij de beoordeling van het btw-regime is het van belang of de huurder individueel, dan wel gezamenlijk met andere huurders, de mogelijkheid heeft om met een andere partij dan de verhuurder een serviceovereenkomst te sluiten. Als een dergelijke mogelijkheid er is dan bestaat de mogelijkheid om de servicekosten

³ Let op de speeltuin moet in beheer en onderhoud bij de gemeente zijn en niet bij een vereniging.

btw-belast uit te voeren waarvoor voor dit deel van de inkoop btw wel verrekenbaarheid ontstaat ten aanzien van de exploitatiekosten.

3.6. Herziening

In het geval de verbouwing van de Schulp kwalificeert voor de btw als nieuwbouw is van belang om op te merken dat de gemeente de btw op de investeringskosten in de regel nog tien jaar zal moeten volgen (de zogenaamde herzieningstermijn). Onlangs heeft de Hoge Raad geoordeeld dat voor het begrip ‘in wezen nieuwbouw’ het enige en doorslaggevende vereiste is dat de bouwkundige constructie ingrijpend is gewijzigd. Dit zal nader bepaald moeten worden voor de Schulp of hiervan sprake is. Aangegeven is in de notitie van Treem dat het huidige dorps huis gesloopt zal worden, hiermee lijkt de indicatie van een nieuwe onroerende zaak aannemelijk. Indien de Schulp kwalificeert voor de btw als nieuwbouw is de oorspronkelijke bijdrage uit het BTW compensatiefonds of de verrekening van inkoop btw via de btw-aangifte daardoor nog niet definitief. De verrekenende btw wordt gedurende het gebruik gevolgd, dit op basis van de herzieningsbepalingen.⁴ Op grond van deze bepalingen wordt de bijdrage met betrekking tot onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen herzien in elk van de negen boekjaren, volgende op dat waarin de gemeente het goed is gaan gebruiken (in totaal dus 10 jaar na eerste ingebruikname). De herziening geschiedt dan telkens voor een tiende gedeelte van de btw op basis van de voor het boekjaar geldende gegevens. Mochten er dus binnen 10 jaar na ingebruikname van de Schulp andere gebruikers in het pand komen dan dient beoordeeld te worden of de btw-herzieningsregels gevolgen hebben voor reeds verrekenende of niet verrekenende btw. Dit kan dus zowel positief als negatief fiscaal uitpakken. Fiscale monitoring is dus gewenst.

4. Conclusie

Voor de btw-belaste exploitatie van de Schulp en de daarmee samenhangende mogelijkheid tot verrekening van de btw op de investering- en exploitatiekosten is het van belang er voor te zorgen dat de stichting btw-belaste prestaties uitvoert in het pand. Dit kan bereikt worden door:

1. Btw-belaste verhuur contracten af te sluiten mits de huurder voor meer dan 90% belaste activiteiten gaat uitvoeren en anderzijds;
2. Als de exploitatie van de ruimten door de stichting kwalificeert als verhuur plus voor de btw;
3. Daarnaast leidt eigen gebruik door de gemeente van het pand tot een fiscaal voordeel;
4. Eigendom, beheer en onderhoud openbaar gemeente bij gemeente leidt tot compensatie van btw.
5. Goede splitsing van de gymzaal in gebruik PO en gebruik derden voor de gemeentelijke SPUK aanvraag.
6. Horeca omzet €68.000 zien te realiseren leidt tot btw aftrek investering en exploitatie

Vastgesteld dient te worden op het pand als 1 geheel wordt verhuurd aan de stichting of dat separate verhuur aan de stichting van de ruimten mogelijk is om te zorgen voor aftrek van btw tot de ruimten die wel kunnen zien op btw-belaste activiteiten. Wij raden separate verhuur van ruimten bijzonder aan.

Ten aanzien van de multifunctionele ruimten zal dan per huurder vastgesteld moeten worden of de ruimte wordt gebruikt voor btw-belaste prestaties. Daarnaast is het verstandig om voor btw-belaste verhuur bepaalde afspraken te maken voor fiscale optimalisatie. Zo zou voor de bibliotheek bewerkstelligd kunnen worden dat er sprake is van btw-belast gebruik. Hiervoor dient een verhuurcontract afgesloten te worden zodat expliciet een aantal uren per week de ruimte exclusief door de bibliotheek wordt gebruikt.

⁴ De bepalingen zijn opgenomen in Artikel 8 van de Uitvoeringsregeling van de Wet op het btw-compensatiefonds en artikel 13 en 13a Uitvoeringsbeschikking Wet Omzetbelasting

In deze notitie zijn al een aantal standpunten ingenomen ten aanzien van de fiscale gevolgen van bepaald gebruik van de accommodatie. De Schulp is daarbij een gebouw waar verschillende werkzaamheden/activiteiten worden uitgevoerd. Bij een mix van activiteiten dient een berekening te worden gemaakt middels een verdeelsleutel tussen de compensabele btw, de verrekenbare btw en de kostprijsverhogende btw. Deze verhouding is het uitgangspunt voor de btw verrekening en de inrichting hiervan in de administratie. Dit laatste is een belangrijk punt van aandacht. Van belang is dat de verdeling is gebaseerd op de meest reële verdeelsleutel. Om dit te bewerkstelligen kan worden aangesloten bij het aantal m2 dat voor elke gebruiker/activiteit wordt bestemd. Wij zien goede mogelijkheden voor een deel btw compensatie en aftrek voor deze vernieuwbouw wat dus positief is voor de gemeente.

Wij denken en helpen graag concreet mee bij het opstellen van de juiste verdeelsleutel en om aan te haken bij het onderzoek naar de huurders van de multifunctionele ruimten om voor bepaalde activiteiten definitief een standpunt in te kunnen nemen of er sprake kan zijn van btw-belaste verhuur of compensabel btw. Van belang is een goede fiscale controle op de huurovereenkomsten met partijen.

5. Afsluiting

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u over het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,



mr. Nikita Brameijer
Fiscaal jurist btw/bcf voor de publieke sector
Tel: 088 – 374 55 01
Email: nikita.brameijer@fiscaliade.nl