

Van: Van Dalen, Desiree (NL - Rotterdam) [<mailto:DvanDalen@deloitte.nl>] **Namens** Wiersma, Reinder (NL - Rotterdam)

Verzonden: dinsdag 10 november 2015 14:24

Aan: Wiersma, Reinder (NL - Rotterdam) <ReWiersma@deloitte.nl>

Onderwerp: Grexpert Nieuwsflits: handreiking Vpb en het gemeentelijke grondbedrijf

Deloitte.

The Netherlands | 10/11/2015



Grexpert Nieuwsflits

Het SVLO geeft met nieuwe handreiking meer inzicht in werking Vpb-plicht voor grondbedrijfsactiviteiten

De wet 'modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen' treedt per 1 januari 2016 effectief in werking. Deze wet houdt in dat overheden vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten, die zij met ondernemingsactiviteiten hebben behaald. Ondanks dat de wet onherroepelijk is, bestaat er op veel punten nog onduidelijkheid over de toepassing van de regels in de praktijk. De koepelorganisaties en de Belastingdienst hebben zich verenigd in de Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO) met als doel in overleg te komen tot handreikingen voor de praktijk. Een belangrijk onderwerp van overleg is de toepassing van de wet op gemeentelijke grondexploitatieactiviteiten. Na eerdere publicaties, zoals de toelichting [QuickScan winsttoogmerk grondbedrijven](#) (11 september 2015) en de recente [notitie normaal vermogensbeheer](#), heeft het SVLO op 6 november de ['handreiking vennootschapsbelasting en het gemeentelijke grondbedrijf'](#) doen verschijnen. In dit relatief omvangrijke

document worden nadere uitgangspunten geschetst voor toepassing van de Vpb-wetgeving op grondexploitaties. Veel van de inhoud was al bekend, maar op een aantal punten worden aanvullende uitspraken gedaan. Wij hebben er voor u enkele belangrijke uitgelicht.

1. Grond wordt toegevoegd aan de onderneming vanaf het moment raadsbesluit aankoop of herontwikkeling

Grondexploitatie is vaak 'going concern' bij een gemeente, een lopende onderneming dus. Aan die lopende onderneming worden tijdens de rit ook nieuwe activiteiten toegevoegd. Als uitgangspunt stelt het SVLO dan het volgende: Indien grond met de intentie tot herontwikkeling wordt/is gekocht, dan wordt de grond vanaf het moment van raadsbesluit aankoop aan die onderneming toegevoegd. Gronden die al in bezit waren van de gemeente (zonder directe intentie tot herontwikkeling) worden aan de onderneming toegevoegd vanaf het moment dat de Raad besluit tot herontwikkeling. In beide gevallen geldt voor de fiscale berekening de waarde economisch verkeer, ongeacht de boekwaarde. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe werkbaar deze afbakening is.

2. Waarde openingsbalans wordt berekend met de Discounted CashFlow-methode (DCF)

Geen nieuw gegeven, maar nu wel bevestigd: de fiscale waarde van een grex wordt vastgesteld met de DCF-methode. Daarbij worden enkel de toekomstige (realistisch ingeschatte) kasstromen betrokken, historische boekwaarde maakt géén onderdeel uit van de berekening. De vraag is immers wat een 'denkbeeldige investeerder' bereid zou zijn te betalen voor 'het recht' op de (toekomstige) geldstromen, rekening houdend met het door die investeerder geëiste rendement op die investering. Gevolg van deze methodiek is dat ook een nadelige grondexploitatie in uw MPG tot winstbelasting kan leiden.

In de voorbeeldberekeningen van het SVLO valt ons op dat de Vpb-last in de kasstromen wordt meegenomen. Het is ons vooralsnog niet duidelijk wat hiervan de achtergrond is. Qua systematiek roept dit de nodige vragen op.

3. Methode bepalen disconteringsvoet is gedefinieerd

De handreiking geeft de volgende samenvatting: "Doel van deze stap is het bepalen van het 'geëiste' rendement vanuit het oogpunt van de 'denkbeeldige investeerder'. Bij een aankoop in de praktijk wordt in beginsel uitgegaan van een in de markt gebruikelijke financieringsverhouding Eigen Vermogen (EV) / Vreemd Vermogen (VV). Bij het bepalen van de disconteringsvoet wordt met deze beide elementen rekening gehouden. In de uitvoeringspraktijk van de DCF-methode wordt daarbij in veel gevallen gewerkt met een gewogen gemiddelde op basis van de 'WACC' (Weighted Average Cost of Capital)." Als uitgangspunt daarbij geldt, dat de kostenvoet voor het VV wordt gecorrigeerd met -25% (zijnde het percentage Vpb).

Het SVLO gaat in haar rekenvoorbeeld uitvan het landelijke gemiddelde en stelt de verhouding VV/EV op 66%:34% en de te hanteren marktrente op 3,85%. Gemeenten mogen volgens de handreiking uitgaan van de werkelijke verhouding VV/EV en rente, indien deze binnen de volgende bandbreedte bewegen:

- Aandeel EV: 30 - 40%

- Marktrente: 3,0 - 5,0%

De notitie geeft niet duidelijk aan wat er dient te gebeuren, indien de werkelijke cijfers niet binnen deze bandbreedten liggen.

In de notitie wordt voorts gesteld dat de schulden op de fiscale openingsbalans tegen nominale waarde mogen worden gewaardeerd (in plaats van de waarde in het economisch verkeer), mits de verhouding EV/VV en de verschuldigde rente binnen de genoemde bandbreedtes liggen. Hiermee wordt voorkomen dat een fiscaal (dis)agio moet worden berekend. Onder de huidige marktcondities is dat doorgaans gunstig. Deze stelling geldt overigens alleen in geval van totaalfinanciering, in geval van projectfinanciering dient in beginsel wel een fiscaal (dis)agio te worden bepaald.

4. Oproep om onredelijke uitkomsten te melden

Het SVLO sluit niet uit dat de gehanteerde berekeningsmethodiek tot onredelijke uitkomsten kan leiden. Een nadere uitleg van de term 'onredelijk' wordt niet gegeven. Wellicht wordt bijvoorbeeld de situatie bedoeld dat er winstbelasting moet worden afgedragen over een nadelige grondexploitatie in uw MPG. De VNG/VvG roept daarom gemeenten op om onredelijke uitkomsten te melden via reactieformulieren, te vinden op hun websites. Op basis van een analyse van de reacties is de VNG/VvG voornemens om met de belastingdienst te zoeken naar alternatieve oplossingen, vanzelfsprekend binnen de wettelijke kaders. Het is daarom belangrijk dat u voorkomende situaties uiterlijk in januari meldt.

5. Vpb-plicht bij Samenwerkingsverbanden

Het SVLO behandelt in het rapport de vier meest voorkomende samenwerkingsvormen: GR zonder rechtspersoonlijkheid, GR met rechtspersoonlijkheid, BV/NV en de besloten CV. Per samenwerkingsvorm wordt in stappen aandacht besteed aan de fiscale kwalificatie. Het voert in deze nieuwsflits te ver om alle varianten uitgebreid te behandelen (we

verwijzen u naar de tekst van de handreiking). Het is wel van belang om te constateren dat indien uw gemeente rechtstreeks (dus zonder tussenkomst van een participatiemaatschappij) deelneemt in een besloten CV, de resultaten van deze CV direct toekomen aan de gemeente. Dit betekent dat daarmee ook de verschuldigde Vpb dient te worden verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting van de gemeente. Bij het parlement ligt momenteel een voorstel tot wijziging van de wet voor, dat ertoe strekt dat deze deelname als afzonderlijke onderneming moet worden geconsolideerd in het aangifteproces. In het licht van deze notitie suggereert dit dat er géén sprake zou zijn van verwevenheid met de fiscale onderneming 'grondexploitaties'. Voor de CV zal in die lezing dus zelfstandig moeten worden beoordeeld of is voldaan aan de fiscale ondernemingscriteria.

6. Tot slot

Veel gemeenten zijn doende om de potentiële gevolgen van de Vpb-plicht in kaart te brengen. De financiële impact kan immers aanzienlijk zijn. Gebrek aan duidelijkheid maakt het echter nog steeds noodzakelijk om op enkele punten nog van gefundeerde aannames uit te gaan. Zo wordt bijvoorbeeld door het SVLO géén uitspraak gedaan over de methodiek van toerekening fiscale kosten aan gerealiseerde opbrengsten. Dat kan veel invloed hebben op de daadwerkelijke belastingdruk per jaarschijf en dus op uw begroting. Wilt u hierover meer weten, neem dan contact op met onze specialisten op het gebied van vennootschapsbelasting en grondbedrijf.

In de handreiking van het SVLO wordt ook gerept over enkele andere punten. De tekst van dit document vindt u via [deze link](#). Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en houden u op de hoogte via deze nieuwsflits.

De Deloitte Academy biedt een korte en compacte training aan om u mee te nemen in de veranderingen op het gebied van BBV en Vpb voor gemeentelijke grondexploitaties. Voor dit jaar zijn er geen plaatsen meer beschikbaar, maar vanwege het grote animo zullen extra dagen worden georganiseerd. [Klik hier](#) voor nadere info over de training en houdt onze berichtgeving in de gaten!

Contactpersonen vennootschapsbelasting en grondbedrijf

Hakan Celik	06-20252461	HCelik@deloitte.nl
Arnold Joost	06-82012538	Arjoost@deloitte.nl
Gert-Jan de Ruiter	06-11003936	GdeRuiter@deloitte.nl
Olav Schrijver	06-12344582	OSchrijver@deloitte.nl
Ronald Frins	06-10042819	RFrins@deloitte.nl

[Home](#) | [Beveiliging](#) | [Disclaimer & Copyright](#) | [Privacy](#)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.nl/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

© 2015. For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

www.deloitte.nl

