Nota van aanvulling bij raadsvoorstel

Corsa nr. :	24.22980	Portefeuillehouder :	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Datum nota :	09-12-24		

Onderwerp

Wat zijn de risico's van een BTW teruggave op de investering ?

Kennis nemen van

De hier onderstaande informatie als aanvulling op het raadsbesluit van d.d. 17 december 2024 inzake MFA de Kei.

Inleiding

Bij de exploitatie van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) zoals de Kei is het belangrijk om onderscheid te maken tussen gewone verhuur van ruimten en wat bekend staat als "verhuur plus". Dit verschil heeft namelijk grote fiscale gevolgen, met name in de toepassing van btw-regels.

Wat is verhuur plus?

Gewone verhuur van ruimten is vrijgesteld van btw, maar biedt weinig ruimte voor fiscale voordelen. Verhuur plus gaat verder dan alleen het ter beschikking stellen van een ruimte. Hierbij worden aanvullende diensten aangeboden, zoals schoonmaak, internet, toegangscontrole, catering, en conciërgediensten. Door deze combinatie van verhuur en diensten wordt verhuur plus belast met btw tegen het algemene tarief. Dit opent fiscale mogelijkheden die voordelig zijn voor zowel de gemeente als de exploitant.

Waarom is verhuur plus aantrekkelijk?

De gemeente heeft baat bij verhuur plus omdat dit het mogelijk maakt om de btw op alle toerekenbare kosten volledig in aftrek te brengen. Dit is een aanzienlijke financiële besparing. Bovendien kan de exploitatiestichting die de Kei beheert, 95% van haar btw op kosten aftrekken, aangezien slechts 5% van de ruimtes wordt verhuurd aan vrijgestelde huurders.

Huidige fiscale status

Op dit moment heeft de Belastingdienst goedkeuring gegeven aan de fiscale aanpak van de Kei, met de uitgangspunten die er nu zijn. Dit betekent dat de gemeente de volledige btw op haar kosten mag aftrekken, terwijl de exploitant 95% van de btw in aftrek kan brengen. Deze situatie blijft stabiel zolang er geen grote veranderingen zijn, zoals leegstand en/of een toename van vrijgestelde huurders.

Risico's en aandachtspunten

Er zijn enkele risico's waarmee rekening moet worden gehouden:

- **Vrijgestelde huurders:** Als de exploitatiestichting meer dan 10% vrijgesteld gebruik toelaat (bijvoorbeeld door het vast verhuren aan organisaties die geen btw kunnen aftrekken), kan dit leiden tot een herziening van de btw-aftrek. Deze herziening geldt voor een periode van 9 jaar na de ingebruikname van de Kei.
- **Leegstand:** Mocht de exploitant genoodzaakt zijn om vanwege leegstand te verhuren aan vrijgestelde huurders, dan kan dit de huidige fiscale voordelen onder druk zetten.

Om deze risico's te beperken, is het essentieel dat de Kei uitsluitend verhuur plus-contracten aanbiedt of samenwerkt met huurders die voor minstens 90% aftrekgerechtigd zijn. Zo is dit ok verwoord in de hoofdhuurovereenkomst tussen de gemeente en Stichting MCC de Kei.

Goedkeuring Belastingdienst

Hoewel de Belastingdienst een goedkeuring heeft gegeven, heeft de inspecteur benadrukt dat er mogelijk nieuw beleid in ontwikkeling is. Intern is de discussie binnen de eenheid Eindhoven nog niet afgerond. Dit betekent dat er op termijn een wijziging kan plaatsvinden, hoewel wij verwachten dat dit niet op korte termijn zal gebeuren.

Kernboodschap

Conclusie

De huidige fiscale aanpak van de Kei biedt aanzienlijke voordelen voor de gemeente en de exploitatiestichting. Door zorgvuldig beleid te voeren en het aanbieden van verhuur plus-contracten centraal te stellen, kunnen deze voordelen worden behouden. Het is van belang om de ontwikkelingen rond mogelijk nieuw beleid nauwgezet te volgen en tijdig actie te ondernemen indien nodig.

Gevolgen

We zullen in Q1 2025 en voorstel aan het college en de gemeenteraad voorleggen waarin we de mogelijkheden voor de energieaansluiting, de verwerking van deze BTW teruggave toelichten en een doorkijk geven over de eerste 5 jaar..

Vervolg

MFA de Kei is een nieuwe maatschappelijk onderneming in Reusel en zal haar plaats nog moet vinden in de Reusel-De Mierdense gemeenschap. Niet alleen qua programmering maar ook financieel. Daarom is afgesproken dat er de eerste vier jaar periodiek (ieder kwartaal) overleg zal plaatsvinden om de ontwikkeling nauwgezet te volgen. De basis is een kostendekkende huur en een subsidie van € 380.000,- / jaar. Eventuele afwijkingen zullen ten allertijden onderbouwd en gemotiveerd moeten plaatsvinden, net zoals de bibliotheek, Visit en/of andere subsidieverkrijgers.

Bijlagen

Geen

Ter inzage