

BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 352-58
Onderwerp : Raadsvoorstel aankoop Pierebaan 37 Monnickendam
Portefeuillehouder : T. van Nieuwkerk
Datum : 21 maart 2023

Vragen van de fractie van CDA Waterland aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 17 maart 2023) en .

Aanleiding/toelichting:

In het voorstel wordt onder andere gevraagd een budget van € 217.000,-- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de woning Pierebaan 37. Als berekende koopprijs wordt genoemd € 180.871,86. Als bijkomende kosten worden genoemd: makelaarskosten, extra ambtelijke capaciteit, alsmede omzetbelasting. Ten aanzien van de laatste kosten component hebben wij een aantal vragen:

Vraag 1.

Voor de met omzetbelasting belaste levering van een onroerende zaak is vereist, dat verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Is verkoper van Pierebaan 37 een ondernemer voor de omzetbelasting (artikel 7 Wet op de Omzetbelasting 1968)?

Antwoord 1

Nee

Vraag 2.

Indien het antwoord op vraag 1 "nee" is: waarom wordt er een budget gevraagd voor de betaling van omzetbelasting?

Antwoord 2

Wij baseren ons op een daartoe ingewonnen fiscaal advies. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat bij (door)verkoop door de gemeente van de woning aan de Pierebaan 37 binnen 2 jaar na eerste ingebruikname, de gemeente van rechtswege btw in rekening moet brengen en derhalve moet afdragen.

Vraag 3.

Is de gemeente Waterland bij de doorverkoop van Pierebaan 37 een ondernemer voor de omzetbelasting en zal deze levering geschieden binnen 2 jaar na de eerste ingebruikname met omzetbelasting?

Antwoord 3

Gebaseerd op een daartoe ingewonnen fiscaal advies, wordt er vooralsnog van uitgegaan dat de gemeente bij (door)verkoop van de woning aan de Pierebaan 37 handelt als een ondernemer voor de omzetbelasting.

Het is momenteel nog niet duidelijk of de doorlevering zal geschieden binnen 2 jaar na de eerste ingebruikname, dit wordt meegenomen in het nog te vast te stellen en te implementeren (door)verkoopbeleid.

Vraag 4.

Het aangevraagde budget is gebaseerd op de aankoop van alle woningen met omzetbelasting. Kan het budget worden verlaagd indien er geen omzetbelasting is verschuldigd?

Antwoord 4

Ja, dit is mogelijk. Wij achten dit echter onverstandig vanwege het nog te bepalen (door)verkoopbeleid. Er wordt een budget aangevraagd voor de te verwachten kosten. Als uitgangspunt worden de gemaakte kosten bij de (door)verkoop integraal doorberekend aan de koper. Het budget zal na (door)verkoop en levering van de woning worden aangevuld met de verkoopopbrengst.

Mocht op een later moment worden geëvalueerd en blijken dat het budget niet (meer) volledig hoeft te worden benut, dan kan mogelijk een herberekening plaatsvinden en dit in de begrotingscyclus worden meegenomen c.q. aangepast.