De Hofstede 11
4033 BT Lienden
+31 (0) 344 74 50 10
www.btwnederland.nl

KvK-nummer: 30221928
BTW-nummer: NL 8174. 60. 214.B.01
IBAN: NL12 RABO 0126 9401 50
BIC: RABONL2U

MEMO

Aan: Gemeente Mill en Sint Hubert (de heer Nick van Dalen)
Van: BTW Nederland BV
Behandeld: Henk Jan Steller
Datum: 28 april 2021
Betreft: **BTW en overdrachtsbelastingaspecten; 2 routes inzake De Wis**

Geachte heer Van Dalen,

Tijdens het teamsoverleg van 16 april jl. is gesproken over de situatie ten aanzien van de herontwikkeling terrein van De Wis. Specifiek inzake de aanvliegroute rekening houdend met optimalisatie voor BTW en overdrachtsbelasting.

In ons memo van 27 maart jl. zijn wij uitgebreid ingegaan op verkoop van grond (met daarop nog de Wis) via een gesplitste koop-aanneemovereenkomst. In het memo gaven wij aan:

Dat zou bijvoorbeeld kunnen doordat de gemeente het terrein van De Wis voor € 1 aan de centrale stichting (of een dochter BV) verkoopt. Waarna doorverkoop plaats heeft via een gesplitste koop-aanneem. Daarbij verkoopt en levert de centrale stichting (of een dochter BV) aan de kopers hun perceel met daarop nog de oude bebouwing. De ontwikkelaar/aannemer gaat met de kopers een aanneemovereenkomst aan op grond waarvan de oude opstallen worden gesloopt en de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Nadien is door de gemeente aangegeven dat een dergelijke opzet zou kunnen leiden tot knelpunten vanuit staatssteunoverwegingen. In dat verband hebben wij nadien tevens de route voorgesteld dat de verkoop en levering weliswaar over de centrale stichting verloopt, maar waarbij de gemeente de uiteindelijke opbrengst incasseert en dat zou kunnen aanwenden voor uitvoering van het dorpsplan, uiteraard slechts als de gemeenteraad daartoe besluit. In die 2e variant blijft de optimalisering voor BTW en overdrachtsbelasting namelijk ook in stand (uiteraard na een juiste invulling van de gesplitste koop-aanneemovereenkomst).

In dat verband heeft u vervolgens verzocht om een korte uitwerking van beide varianten ten aanzien van de BTW en overdrachtsbelasting en rekening houdend met een fictieve verkooprijs (VON – vrij op naam) van stel € 600.000 voor de residuele grondwaarde (dus de opbrengst van de grond exclusief sloop, bouwrijp maken en de nieuwbouw). Conform uw verzoek treft u navolgend een korte uitwerking van beide varianten in één berekening als bijlage aan.

Met vriendelijke groet,
BTW Nederland B.V.

mr. H.J. Steller
Register-belastingadviseur

Gebaseerd op een gesplitste koop-aanneemovereenkomst met levering grond & gebouw in oude staat				Variant 1	Variant 2
Stap 1	Gemeente verkoopt aan Stichting voor nihil of werkelijke waarde			€ -	€ -556.000
	Voor overdrachtsbelasting geldt werkelijke waarde				
	Heffing overdrachtsbelasting bij levering	€ 550.000	8%	€ -44.000	€ -44.000
Stap 2	Verkoop door Stichting aan kopers VON			€ 600.000	€ 600.000
	Heffing overdrachtsbelasting bij levering	€ 550.000			
	Echter bij **doorlevering binnen 6 maanden** (vermindering)	€ -550.000			
	Per saldo heffing van overdrachtsbelasting bij levering Stichting aan kopers	€ -		€ -	€ -
Resume	Per saldo voor Stichting			€ 556.000	€ -
	Per saldo voor Gemeente (eventueel uit te keren als bijdrage aan Stichting)			€ -	€ 556.000

Ter illustratie: als de grond met een verkoopprijs VON van € 600.000 in de BTW-heffing zou vallen, omdat de grond als bouwterrein wordt verkocht, dan bedraagt deze heffing 21%/121% maal € 600.000 is afgerond € 104.000. Het verschil in heffing met de situatie bedraagt dan circa € 60.000 ten nadele van de opbrengst.