Van: Mario Langeveld <m.langeveld@blueaccountants.nl>
Verzonden: dinsdag 16 februari 2021 21:22
Aan: 'dorpsraad-vierlingsbeek@vierlingsbeek-groeningen.nl' <dorpsraad-vierlingsbeek@vierlingsbeek-groeningen.nl>
Onderwerp: RE: MFA Vierlingsbeek

Dag Bas,

Helaas is het onderwerp dusdanig complex dat ik niet kan beloven dat de uitleg de gewenste Jip en Janneke taal heeft.
Zoals besproken is je vraag of je in de kostenbegroting het bedrag ad 475k aan btw kunt schrappen.

De vraag is niet eenduidig te beantwoorden.

1e vraag is de bouw-btw aftrekbaar:
Naar verhouding van de belaste en onbelaste prestaties mag de btw-worden afgetrokken door de stichting welke de MFA in eigendom heeft.
De hoofdregel hierbij is dat de kale verhuur een onbelaste prestatie is en de horeca-activiteiten een belaste prestatie zijn.

De belastingdienst gaat in ieder geval deze (bouw) btw 10 jaar volgen, elk jaar valt hier een deel van 47,5k vrij en na 10 jaar ben je “vrij”.

Eerst de makkelijke situatie:

Er is één stichting (dus geen onderscheid tussen een beheer- en exploitatiestichting).
Naar verhouding van de belaste en onbelaste omzet moet jaarlijks de btw op de bouwkosten verrekend worden.
Stel
in jaar 1: omzet horeca 50 en omzet kale verhuur (zonder btw) 50. Van de bouw-btw is dan in jaar 1 23,75k aftrekbaar en 23,75k niet. Deze laatste zal dus gecorrigeerd worden.
In jaar 2: omzet horeca 60 en omzet kale verhuur (zonder btw) 40. Van de bouw btw is dan in jaar 2 28,5 aftrekbaar en 19k niet. Deze laatste zal dus gecorrigeerd worden.
In jaar 3: omzet horeca 30 en omzet kale verhuur (zonder btw) 70, Van de bouw-btw is dan in jaar 3 14,25 aftrekbaar en 33,25 niet Deze laatste zal dus gecorrigeerd worden.

Omzetting van kale verhuur in verhuurplus
Verdere reductie van de onbelaste prestatie is wenselijk aangezien hiermee de bouw-btw verder aftrekbaar wordt.
Een optie hiertoe is het realiseren van niet een kale huur situatie (btw vrijgesteld), maar een zogenaamde verhuurplus constructie.
De vraag of sprake is van kale verhuur of verhuurplus welke respectievelijk niet dan wel juist belast is met btw, doet zich in de praktijk vaak voor.
Denk bijvoorbeeld aan verhuur van multifunctionele ruimtes. In principe is sprake van vrijgestelde verhuur. Wanneer u echter aanvullende diensten verstrekt, zoals schoonmaak, catering, bewaking of kluisjes, geluidsinstallaties en dergelijke ter beschikking stelt, kan het zo zijn dat sprake is van een btw-belaste verhuur-plus-dienst.
De Staatssecretaris stelt echter in het vastgoedbesluit dat dit niet zo maar het geval is. Het is dus belangrijk goed te beoordelen of de verhuur vrijgesteld is van btw of niet. Dit is een feitelijke aangelegenheid.
Het is belangrijk te beseffen dat wanneer de verhuur btw-belast is, de btw op investeringen en gemaakte kosten kan worden afgetrokken. Is sprake van een vrijgestelde prestatie dan is weliswaar geen btw verschuldigd, maar kan ook de btw op kosten en investeringen niet in aftrek worden gebracht.

Nu de complexer situatie:

Er zijn twee stichtingen (één welke het eigendom van de MFA (beheerstichting) bezit en één waarin de exploitatie (exploitatiestichting) wordt ondergebracht)

De beheerstichting bouwt en verhuurt vervolgens het MFA aan de exploitatie-stichting. Hoofdregel het betreft kale verhuur dus geen btw, consequentie de btw over de bouwkosten kan niet worden afgetrokken.

Dit kan alleen anders zijn indien verhuurder en huurder kiezen voor een zogenaamde **optie voor belaste verhuur**.
Hierbij kiezen partijen om het MFA in totaliteit met btw te verhuren (*aan de huurder, de exploitatiestichting*), zodat de btw over de bouwkosten voor de beheerstichting alsnog **volledig** aftrekbaar zijn.
Dit mag alleen maar indien de huurder garandeert dat zij voor tenminste 90% belaste prestaties verricht. Dit is dus een alles of niets situatie.
Wordt deze 90% niet gehaald, dan moet er alle bouw btw van dat jaar worden terugbetaald dus de volle 47,5k per jaar. Wordt de 90% wel behaald, dan is de volle 47,5k aan bouw btw aftrekbaar.
Deze situatie is eigenlijk alleen aan te bevelen als je zeker weet dat je zeker 90% elk jaar aan belaste prestaties haalt. In een dergelijke situatie is dat profijtelijker dan één stichting omdat je dan over de laatste procenten ook de aftrek krijgt, ondanks dat je niet op de volle 100% aan belaste prestaties zit.

Bovenstaand is grofweg de schets inzake bouw-btw. Conclusie: een eenduidig antwoord of en zo ja hoeveel je aan bouw-btw buiten de investeringsbegroting kunt laten is niet op voorhand te zeggen.

BTW en subsidie
Als uitsmijter nog het volgende probleem/onduidelijkheid inzake de verstrekte subsidie en of deze al dan niet inclusief btw is, welke eventueel moet worden afgedragen aan de belastingdienst:

U kunt te maken krijgen met verschillende vormen van subsidie. Of u over de subsidie btw aan de belastingdienst moet betalen, hangt ervan af of u een tegenprestatie levert

Wel btw betalen over subsidie
In de volgende gevallen betaalt u btw over de subsidie:

U levert een tegenprestatie aan uw afnemer of groep van afnemers voor de subsidie.
De hoogte van het subsidiebedrag dat u krijgt, houdt bovendien rechtstreeks verband met de prestatie. Bijvoorbeeld de prijssubsidie: u krijgt een subsidie per verkocht toegangsbewijs voor een evenement om zo de toegangsbewijzen tegen een lagere prijs te kunnen verkopen.
De subsidieverstrekker heeft rechtstreeks voordeel van de activiteiten waarvoor hij de subsidie geeft. Bijvoorbeeld als u van een bierbrouwer een subsidie krijgt in ruil voor het exclusieve recht om tijdens het evenement bier te verkopen. Uw organisatie levert voor de subsidie dan een tegenprestatie. U betaalt btw over het bedrag dat u van de bierbrouwer krijgt.

Subsidie voor combinatiefunctionarissen
Krijgt u als sportservicebureau subsidies voor de inzet van combinatiefunctionarissen? Ook u betaalt btw over een subsidie als deze een vergoeding is voor een tegenprestatie. Dat is bijvoorbeeld zo als u van een gemeente subsidie krijgt om namens haar beleid uit te voeren. Of om combinatiefunctionarissen aan te stellen voor een project van de gemeente.

Geen btw betalen over subsidie
Levert u geen tegenprestatie voor de subsidie, dan betaalt u daarover geen btw. Bijvoorbeeld als u van de gemeente eenmalig een bedrag van € 25.000 krijgt op voorwaarde dat het evenement in de gemeente plaatsvindt. Voor het krijgen van de € 25.000 levert uw organisatie geen tegenprestatie. U hoeft daarom geen btw over de subsidie te betalen.

Helaas dus een hoop onduidelijkheid. Ik zou op voorhand ook niet direct een substantieel bedrag aan bouw-btw uit de investeringsbegroting schrappen gezien de bovenstaande onduidelijkheden. Je kunt als je het handig aanpakt wel naar alle waarschijnlijkheid iets verdienen, maar dat dit gepaard gaat met de nodig voetangels en klemmen mag duidelijk zijn.
De wetgeving is lastig en het komt erop aan dat je exact de juiste dingen doet om de aftrek van de bouw-btw (deels) veilig te stellen. Hierbij gaat het erom dat je de feitelijke situatie in overeenstemming weet te brengen met de fiscaal gewenst situatie. Behoorlijk complex dus……

Met vriendelijke groet,

mr. M.J.M. (Mario) Langeveld AA RB
Partner
Blue Accountants | Adviseurs
Bereklauw 3 | 5831 PE Boxmeer | 0485-576464 | 06-22693356
m.langeveld@blueaccountants.nl | www.blueaccountants.nl