

Gemeente Buren

Advisering vormgeving bouw- en exploitatie sporthal
3 april 2018

Samenvatting en conclusie (I)

Uitgangssituatie

- ▶ De huidige btw-wetgeving rondom sport wijzigt.
- ▶ Hierdoor vervalt btw-aftrek binnen een structuur waarin de gemeente de sportaccommodatie exploiteert.
- ▶ Aanbieden van sport via een winstgevende entiteit blijft vooralsnog btw-belast tegen 6% én de btw op gemaakte kosten blijft aftrekbaar.
- ▶ Gemeenten worden gecompenseerd voor het nadeel van het vervallen van btw-aftrek, maar op welke wijze en voor welk bedrag is nog onbekend.
- ▶ Eerder is de gemeente geadviseerd gebruik te maken van een BV om btw-aftrek te behouden.
- ▶ Een BV is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en vanuit de gemeente niet de meest wenselijke rechtsvorm.
- ▶ Behoudt van btw-aftrek is de belangrijkste reden dat gevraagd is naar mogelijke alternatieven en aandachtspunten bij de BV-structuur.

Samenvatting en conclusie (II)

Conclusie

- ▶ Naar onze mening zijn twee varianten denkbaar die beide resulteren in btw-aftrek over de voorgenomen investeringskosten én voorkomen dat integrale vpb-plicht ontstaat.
- ▶ De keuze tussen beide varianten is afhankelijk van waar het eigendom van de sporthal is gewenst na realisatie.
- ▶ Wil de gemeente het eigendom zelf houden en alleen de exploitatie op afstand zetten, dan heeft variant 1 onze voorkeur.
- ▶ Wil de gemeente het eigendom overdragen aan een beheerentiteit dan heeft variant 2 onze voorkeur.

- ▶ Zonder entiteit die het beheer en de exploitatie van de sporthal verzorgt met een winststreven vervalt met ingang van 1 januari 2019 de btw-aftrek.
- ▶ De huidige invulling van de compensatieregeling die hiervoor is ingericht, is onvoldoende duidelijk om te beoordelen of dit het nadeel voor de gemeente voldoende wegneemt.

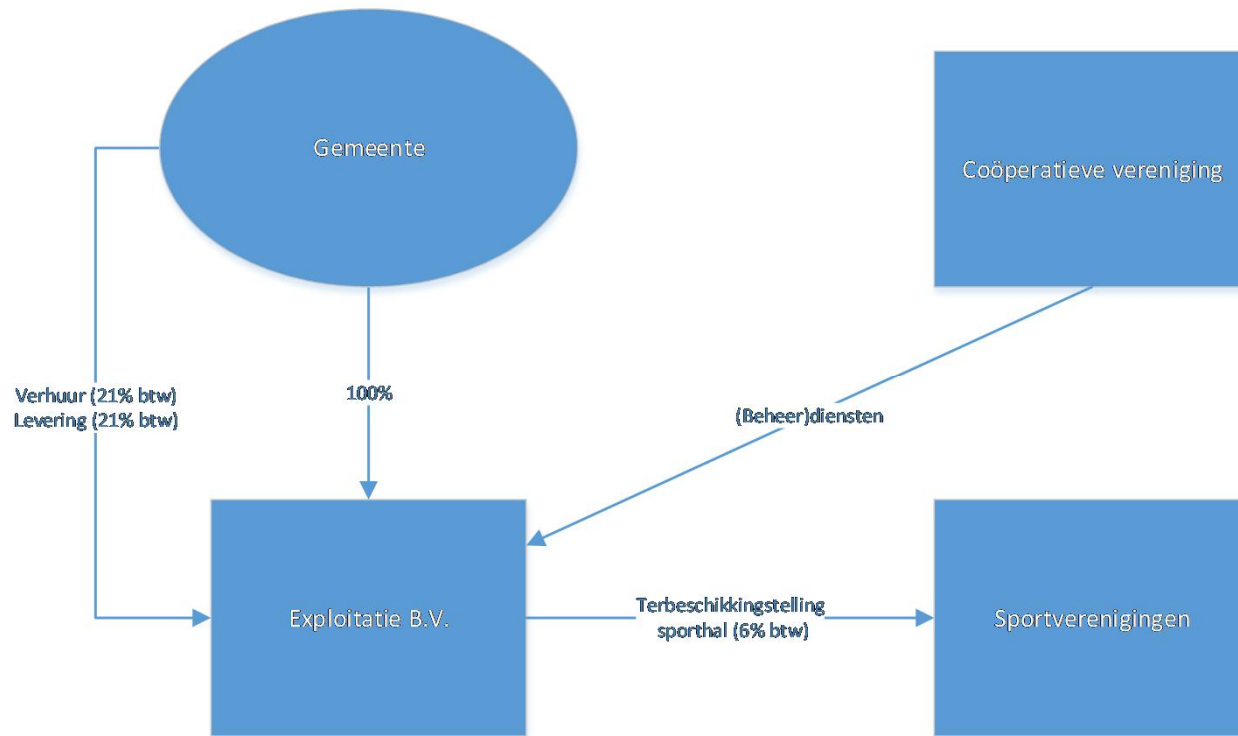
Feiten en uitgangspunten

- ▶ Gemeente Buren (de gemeente) wil een sporthal realiseren op sportpark Maurik-Oost.
- ▶ In de huidige voorgenomen situatie wordt de sporthal beheerd door een aparte entiteit, geadviseerd is gebruik te maken van een beheer- en exploitatie-BV.
- ▶ De beheerentiteit krijgt in deze opzet een eigen bestuur van professionals.
- ▶ De gemeente heeft 100% van de aandelen in de eventuele beheer-BV.
- ▶ De beheerentiteit exploiteert de sporthal richting hoofd- en nevengebruikers en “koopt” het daarvoor benodigde klein dagelijks onderhoud, beheer, toezicht en handling in bij een coöperatieve vereniging van hoofdgebruikers.
- ▶ De hoofdgebruikers zijn verenigingen die de sporthal gebruiken voor diensten aan hun leden in het kader van sportbeoefening.
- ▶ De huurinkomsten zijn voldoende om na aftrek van de huur aan de gemeente en de ingekochte beheersdiensten een positief resultaat te realiseren.
- ▶ De inrichting van de structuur is gekozen om de exploitatie op afstand te zetten en rekening houdend met gevolgen voor btw.
- ▶ Een eerste review van het uitgebrachte advies heeft ertoe geleid de voorgenomen structuur te beoordelen waarbij naast de gevolgen voor de btw ook rekening wordt gehouden met overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting en de wet markt & overheid.

Achtergrond van het advies

- ▶ Er staat een wijziging van de btw-sportvrijstelling op stapel die tot een verruiming van de vrijstelling leidt.
- ▶ De verruiming van de btw-sportvrijstelling houdt in dat gemeenten en andere niet-winstbeogende entiteiten sportaccommodaties niet meer btw-belast kunnen exploiteren. Een onlosmakelijk gevolg daarvan is dat ook het recht op aftrek van btw op kosten toerekenbaar aan de terbeschikkingstelling (denk aan bouw of onderhoud) vervalt.
- ▶ Bij een juiste invulling van de structuur, blijft het recht op aftrek naar verwachting wel in stand. In dit advies gaan we in op de mogelijkheden voor de gemeente.

Eerdere advies / oorspronkelijke gedachte exploitatie via beheer BV



Eerdere advies / oorspronkelijke gedachte exploitatie via beheer BV

▶ Voordeel

- ▶ Gemeente houdt belang bij de sporthal via:
 - ▶ aandelen à bij levering, of
 - ▶ via het eigendom à bij verhuur.

▶ Nadeel

- ▶ Vennootschapsbelastingplicht (vpb-plicht) voor de BV
 - ▶ Denk aan: administratieve lasten, aangifteplicht, afdracht van vennootschapsbelasting over de fiscale winst (huidig tarief 20-25%).
 - ▶ Let op! Fiscale winst betekent ook een zakelijke huur en mogelijk (volledig) kostenaf trek beperking(en).

▶ Risico's

- ▶ De BV moet winst beogen en dus daadwerkelijk overschotten behalen en uitkeren.
- ▶ Fiscale eenheid btw tussen de BV en de gemeente, voorkomen door: onafhankelijk bestuur van de BV à geen feitelijke leiding over de BV bij de gemeente.
- ▶ Bij levering van de sporthal: stellingname bij lage prijs dat geen sprake is van een zogenaamde economische activiteit à dan geen btw verschuldigd, maar ook geen aftrek.

Variant 1 gemeente houdt eigendom sporthal beheer via de coöperatieve vereniging



Variant 1: beheer via de coöperatieve vereniging

▶ Voordeel

- ▶ Bij verhuur houdt de gemeente belang bij de sporthal via het eigendom.
- ▶ Eenvoudig (de gemeente hoeft geen aparte entiteit op te richten).
- ▶ Omdat er geen levering van de gemeente aan de coöperatie plaatsvindt, is er geen risico dat die levering tegen een te lage prijs plaatsvindt waardoor btw-aftrek alsnog in gevaar komt.

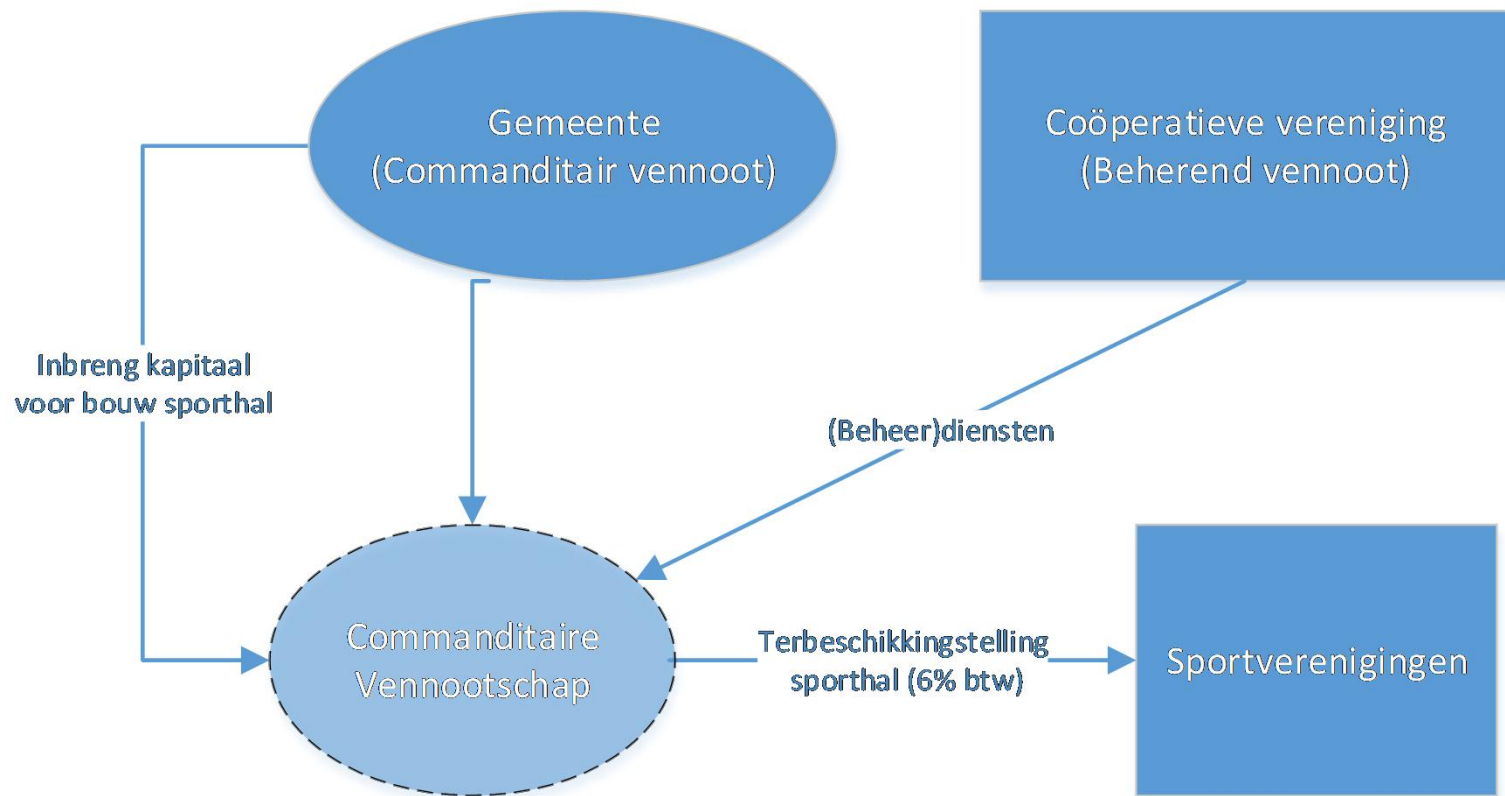
▶ Nadeel

- ▶ Integrale vpb-plicht voor de coöperatieve vereniging. Een andere rechtsvorm zou hierbij overwogen kunnen worden, afhankelijk van de totale activiteiten van de coöperatieve vereniging.

▶ Risico's

- ▶ De coöperatie moet winst beogen en in dat kader dus ook overschotten behalen en uitkeren.
- ▶ Fiscale eenheid btw tussen de coöperatie en de sportverenigingen. Dit is niet aan de orde als de leiding over de coöperatie en de sportverenigingen niet in handen is van dezelfde personen. Verder is dit niet aan de orde als de coöperatie geen zeggenschap heeft over de financiën van de sportvereniging en vice versa.
- ▶ Risico op de btw-vrijstelling bij de “verhuur” van de sporthal aan de sportverenigingen. Te voorkomen door → niet alle kosten doorbelasten in de verhuur aan de verenigingen óf bij maken van winst door de coöperatie.
- ▶ Wet markt en overheid → wordt deze situatie niet goed ingericht bestaat het risico dat minimaal de kostprijs moet worden berekend.

Variant 2 eigendom sporthal bij aparte entiteit bouw + beheer in een Commanditaire Vennootschap



Variant 2 eigendom sporthal bij aparte entiteit bouw + beheer in een Commanditaire Vennootschap

► Voordeel

- Gemeente houdt economisch belang bij de sporthal als commandiet (contractueel vastleggen).
- Omdat er geen levering van de gemeente aan de CV nodig is, is er geen risico dat die levering tegen een te lage prijs plaatsvindt. Wel heeft CV na oplevering de eigendom van de sporthal.
- Geen risico op een fiscale eenheid btw.
- Geen risico op de zogenoemde koepelvrijstelling.
- Geen vpb-plicht voor de CV.

► Nadeel

- Gemeente moet subsidie verstrekken aan de CV voor de bouw van de sporthal.
- Noodzaak om verhouding tussen de vennoten goed vast te leggen in de statuten.

► Risico's

- De CV moet winst beogen en in dat kader dus ook overschotten behalen en uitkeren.
- De CV moet voldoen aan de voorwaarden van een gesloten CV.
Essentieel is dat dit goed wordt ingericht en nageleefd.
- Fiscale eenheid btw tussen de CV en de gemeente of de coöperatie.
Te voorkomen door de economische voordelen aan de gemeente te laten toekomen en het bestuur over te laten aan de coöperatie als beherend vennoot.

Overige aandachtspunten en opmerkingen

- ▶ Als overheidsinstelling is de gemeente gebonden aan gedragsregels op grond van de Wet Markt en Overheid. Op dit moment lijkt de bepaling inzake verhuur van maatschappelijk vastgoed weliswaar specifiek, maar niet voor de onderhavige situatie. Wij adviseren ten zeerste het huidige besluit goed te beoordelen nadat een definitieve keuze voor de structurering van de sporthal is gemaakt.
- ▶ In het geval de gemeente de sporthal met een optie voor btw-belaste verhuur wil verhuren moet het huurcontract voldoen aan de daaraan gestelde eisen.
- ▶ Op het moment dat bekend wordt hoe de compensatieregeling voor gemeenten uitwerkt kan –indien dit goed uitwerkt- besloten worden alles vanuit de gemeente te laten plaatsvinden.
- ▶ Bij een levering van de sporthal door de gemeente ná oplevering moet beoordeeld worden voor welke prijs deze levering plaatsvindt gelet op ontwikkelingen in de rechtspraak over lage-prijs structuren.
- ▶ Wij adviseren de verenigingen nader te laten toetsen of een coöperatieve vereniging de meest gunstige rechtsvorm is om zich te verenigen. Mogelijk is een andere rechtsvorm gelet op de vennootschapsbelastinggevolgen - naar verwachting met name administratieve lasten - gunstiger.

Het vorenstaande vindt zijn grondslag in onze interpretatie van door u verstrekte feiten en de nu geldende fiscale wetgeving en de tot op heden gepubliceerde rechtspraak.

Mocht u vragen hebben, neem dan contact op met Petra de Waal (088-4076071 of petra.de.waal@nl.ey.com).

Met vriendelijke groet,
Ernst & Young Belastingadviseurs LLP