

Casus Integraal advies

Onderdeel 1

Feiten en omstandigheden

De gemeente Klepperdam heeft in 2017 een terrein als fiscaal bouwterrein aangekocht. De gemeente Klepperdam heeft de btw op de aankoop van het bouwterrein destijds in aftrek gebracht via de btw-aangifte.

Op 1 april 2019 heeft de gemeente Klepperdam het perceel in erfpacht uitgegeven aan bierbrouwerij de Teut voor de duur van 75 jaar. In deze erfpachtovereenkomst is voor dit perceel een optie tot koop opgenomen. De vestiging van het erfpachtrecht is voor de btw aangemerkt als een verhuurdienst. Gezien het feit dat Bierbrouwerij de Teut voornemens was om het perceel enkel voor btw belaste doeleinden te gebruiken hebben de gemeente Klepperdam en Bierbrouwerij de Teut geopteerd voor btw-belaste verhuur.

2019 liep echter heel anders dan verwacht. Vanwege onvoorzienbare omstandigheden zoals o.a. het coronavirus heeft Bierbrouwerij de Teut het perceel tot op heden nog steeds niet in gebruik kunnen nemen en zijn er geen stappen genomen om te starten met de bouw van het voorgenomen bedrijfspand. Wel is een klein gedeelte van het perceel in gebruik genomen als parkeerplaats voor de bierwagens. Gezien de benarde economische omstandigheden heeft Bierbrouwerij de Teut de erfpachtovereenkomst per 1 juli 2020 opgezegd met een opzegtermijn van 1 jaar. Bierbrouwerij de Teut vond het echter wel prettig om eindelijk eens genoeg parkeervoorzieningen te hebben voor de bierwagens. Het stuk van het perceel waar deze parkeervoorziening op is gevestigd wenst de Teut dan ook in volle eigendom te verkrijgen.

Na opzegging van de erfpachtovereenkomst door Bierbrouwerij de Teut is de gemeente Klepperdam voor het resterende deel van het perceel op zoek gegaan naar een andere partij. Zo gezegd, zo gedaan heeft de gemeente Klepperdam in augustus 2020 een optie verleend aan Gerstenat BV. Hoewel er nog geen overeenkomst tussen de gemeente Klepperdam en Gerstenat BV is gesloten, is de kavel wel voor deze partij gereserveerd. Gerstenat BV wilt overgaan tot de verkrijging van het volle eigendom.

Vragen

Graag ontvangen wij een schriftelijk integraal advies inzake de meest optimale fiscale uitwerking van bovenstaande kwestie van circa 1,5 A4'tjes. In het advies dienen minimaal de volgende punten in aanmerking te worden genomen:

- De fiscale duiding van de btw op de aankoop van het terrein die in 2017 door de gemeente Klepperdam op aangifte in aftrek is gebracht en fiscale consequenties in relatie tot de beëindiging van de erfpachtovereenkomst met 'de Teut'
- De te volgen fiscale route met betrekking tot de verkrijging in volle eigendom van het stuk perceel welke dient als parkeervoorziening voor bierbrouwerij de Teut (hoe dient deze levering gekwalificeerd te worden?)
- De te volgen fiscale route ter verkrijging van het resterende perceel in volle eigendom door Gerstenat BV (hoe dient deze levering gekwalificeerd te worden?) Graag gemotiveerd aangeven wat de fiscale consequenties zijn voor zowel 'de Teut' als ook voor Gerstenat BV wat betreft de btw en/of de overdrachtsbelasting.
- Vereisten btw-belaste verhuur, fiscale consequenties van het niet meer voldoen aan de voorwaarden en oplossingen (let hierbij op de onvoorzienbare omstandigheden).
- De Teut maakt onderdeel uit van een groter nationaal concern. De grootste opbrengst wordt gerealiseerd tijdens de dol dwaze dagen met carnaval. Daarom heeft de Teut haar boekjaar verlegd naar 1 mei zodat ze de opbrengst die wordt gerealiseerd met carnaval nog in het boekjaar kan verantwoorden. Heeft de verlegging van het boekjaar nog fiscale consequenties voor de eerder gegeven antwoorden?

Het schriftelijk advies dient te zijn onderbouwt met een verwijzing naar de desbetreffende wetsartikelen en jurisprudentie.

Onderdeel 2

Feiten en omstandigheden

Tussen de gemeente Klepperdam en de gemeente Teuterdam ligt een lange verbindingsweg. Aan deze weg liggen meerdere industrie bedrijven en zodoende is er op deze weg sprake van veel vrachtverkeer. Waar het deze weg echter aan ontbreekt is een veilig fiets- en voetgangerspad. Vanwege het ontbreken hiervan is deze weg momenteel zo onveilig dat fietsers en voetgangers, om van de ene gemeente naar de andere gemeente te komen, wel minimaal 18 kilometer moeten omfietsen of omlopen. Naar verwachting zullen een aanzienlijk aantal industriële bedrijven zich gaan vestigen langs de verbindingsweg. De verkeersonveiligheid neemt derhalve alsmaar toe.

De gemeente Klepperdam en Teuterdam zijn het er dan ook over eens dat er een fiets- en voetgangersverbinding dient te worden aangelegd en dat de weg derhalve gereconstrueerd dient te worden. Deze reconstructie houdt in dat het wegprofiel voor gemotoriseerd verkeer wordt aangepast en een vrij liggend fietspad wordt aangelegd. Met de aanleg van deze verbinding zullen er werkzaamheden plaatsvinden op zowel het grondgebied van de gemeente Klepperdam als op het grondgebied van de gemeente Teuterdam. De werkzaamheden zullen echter voor het grootste gedeelte plaatsvinden op het grondgebied van gemeente Klepperdam

Op 2 januari 2022 is er tussen genoemde gemeenten een exploitatieovereenkomst gesloten ten einde het in samenwerking realiseren van de fiets- en voetgangersverbinding. Vanuit de provincie wordt een subsidie van € 400.000 ontvangen en van de gemeente Teuterdam zal € 550.000 worden ontvangen voor de gemaakte kosten op haar grondgebied. De provincie stelt harde eisen aan de uiteindelijke reconstructie van verbindingsweg en eist een regelmatige voortgangsrapportage. De kosten voor de gemeente Klepperdam bedragen dan nog €950.000, de totale kosten van het project bedragen hiermee € 1900.000,-. De werkzaamheden gaan 1 januari 2023 van start en de gemeente Klepperdam vraagt zich af hoe dit project zo fiscaal optimaal mogelijk kan worden ingericht. De Gemeente Klepperdam treedt in deze kwestie op als bouwheer en opdrachtgever. De betaling aan de aannemers zal door de gemeente Klepperdam geschieden op basis van facturen die zij van de aannemer zal ontvangen.

Vragen

Graag ontvangen wij een schriftelijk integraal advies inzake de meest optimale fiscale uitwerking van bovenstaande kwestie van circa 1,5 A4'tjes. In het advies dienen minimaal de volgende punten in aanmerking te worden genomen:

- Kunt u aangeven hoe dit project fiscaal zo optimaal mogelijk ingericht kan worden, waarbij u dient aan te geven hoe geldstromen en facturen dienen te lopen en welke verdeelsleutel er hanteert dient te worden
- Graag aangeven hoe om te gaan met de subsidie die van de provincie is ontvangen ter realisatie van dit project
- In de uitwerkingen graag aangeven hoe de btw bij zowel de gemeente Klepperdam als ook bij de gemeente Teuterdam verwerkt dient te worden
- Welke aandachtspunten zijn er voor de vennootschapsbelasting

Het schriftelijk advies dient te zijn onderbouwt met een verwijzing naar de desbetreffende wetsartikelen en jurisprudentie.