

Per e-mail

Stichting Tablis Wonen



Datum

1 april 2025

Behandeld door



Onderwerp

Stichting Tablis Wonen - Notitie fiscale aspecten project binnenstedelijke herstructurering

Geachte  beste ,

Zoals besproken is Stichting Tablis Wonen (hierna: 'Tablis Wonen') momenteel in overleg met de gemeente Sliedrecht (hierna: 'de gemeente') omtrent de grondlevering voor het project 'binnenstedelijke herstructurering' aan de Maaslaan te Sliedrecht. In de e-mail van 14 november 2024 hebben wij nadere informatie ontvangen over dit project. Vervolgens hebben wij in ons overleg van 5 december 2024 nog aanvullende vragen gesteld. In navolging op ons telefonisch overleg en de e-mail van 1 april 2025 hebben wij de notitie definitief gemaakt.

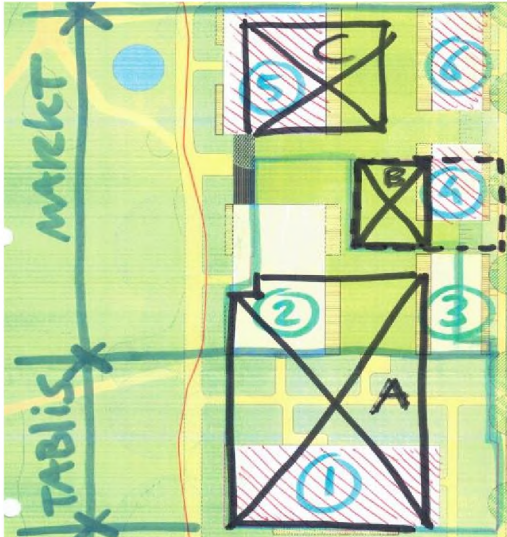
In onderstaande situatieschets zullen wij allereerst de feiten en omstandigheden omschrijven. Vervolgens zullen wij de fiscale gevolgen van de beoogde grondlevering beschrijven.

1. Situatieschets

- De gemeente en Tablis Wonen zijn voornemens om een nieuwe woonbuurt met verschillende soorten woningen (huur- en koopwoningen) en openbare voorzieningen te realiseren, te weten project 'binnenstedelijke herstructurering' aan de Maaslaan te Sliedrecht.
- Op dit moment is de grond (kadastraal bekend '3242, 2507' en 4061, zie hieronder) in eigendom van de gemeente.



- De gronden zijn op dit moment bebouwd met gebouwen. Wij verwijzen hiervoor naar gebouw A (op perceel 3242), B (op perceel 2507) en C (op perceel 4061) op onderstaande plattegrond.



- Een gedeelte van de grond van perceel 3242 zal de gemeente overdragen aan Tablis Wonen (fase 1A). Het resterende stuk grond (de rest van perceel 3242, perceel 2507 en perceel 4061) is de gemeente voornemens (gedeeltelijk) over te dragen aan een ontwikkelaar (fase 1B).
- Partijen beogen op dit moment de gronden in de overdrachtsbelastingsfeer te leveren c.q. te verkrijgen.

Fase 1A

- De huidige bebouwing (gebouw A) zal worden gesloopt. De kosten voor de sloop komen voor rekening van de gemeente. Het is - voor zover wij tijdens het overleg hebben begrepen - nog niet bekend welke partij (gemeente dan wel Tablis Wonen) de sloop zal (laten) uitvoeren. De sloop is beoogd voor het jaar 2025.
- Na de overdracht van de grond aan Tablis Wonen en de sloop van de huidige bebouwing, is Tablis Wonen voornemens om op de grond een nieuw complex met sociale huurwoningen te voorzien. Dit betreft gebouw 1. Dit zal een bouwproject betreffen van circa twee jaar.
- Wij begrijpen dat Tablis Wonen het openbaar gebied dat zich op eigen terrein bevindt, zelf zal ontwikkelen. Het openbaar gebied daarbuiten zal echter door de gemeente worden ontwikkeld.

Fase 1B

- Nadat fase 1A gereed is, wordt aangevangen met fase 1B. In deze fase worden gedeelten van de percelen geleverd aan een ontwikkelaar. Gebouw A is op moment van levering reeds gesloopt. Na de levering worden de andere gebouwen B en C gesloopt. De kosten voor de sloop komen voor rekening van de gemeente.
- Na de overdracht van de grond aan een ontwikkelaar en de sloop van de huidige bebouwing, zullen er marktappartementen- en woningen worden gerealiseerd. Dit betreffen gebouw 2 t/m 6.

- Gebouw 2 betreft marktappartementen. Ten aanzien van deze marktappartementen dienen 33 appartementsrechten te worden geleverd. Dit gedeelte van de grond is op dit moment deels bebouwd met gebouw A.
- Gebouw 3 betreft marktwoningen. Ten aanzien van deze marktappartementen dienen 4 appartementsrechten te worden geleverd. Dit gedeelte van de grond is op dit moment deels bebouwd met gebouw A en het daarbij behorend plein en parkeerplaats.
- Gebouw 4 betreft marktwoningen. Voor de realisatie dient gebouw B (de huidige fysio) te worden gesloopt. Dit gedeelte van de grond is op dit moment deels bebouwd met gebouw B en het daarbij behorend plein en parkeerplaats.
- Gebouw 5 betreft marktappartementen. Dit gedeelte van de grond is op dit moment deels bebouwd met gebouw C.
- Gebouw 6 betreft marktwoningen. Dit gedeelte van de grond lijkt enkel bebouwd te zijn met beklinkerde terreinverharding (plein / parkeerplaats).

Mochten bovengenoemde feiten en/of omstandigheden onvolledig en/of onjuist zijn, dan vernemen wij dat uiteraard graag. Dit kan namelijk van invloed zijn op onze fiscale beoordeling.

2. Project binnenstedelijke herstructurering

Zoals hierboven benoemd kunnen twee situaties worden onderscheiden:

Fase 1A

Zoals eerder genoemd, beoogt Tablis Wonen om in de overdrachtsbelastingsfeer te verkrijgen vanwege de realisatie van het complex met sociale huurwoningen. Eventuele heffing van btw over de grondlevering is namelijk niet aftrekbaar voor Tablis Wonen.

- Om de percelen in de overdrachtsbelastingsfeer te verkrijgen, is vereist dat op het moment van levering sprake is van bebouwde grond. Er mag dus geen sprake zijn van een bouwterrein. Onder een bouwterrein wordt verstaan: 'onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd'. Het begrip 'bouwterrein' moet ruim worden uitgelegd. Het feit dat sprake is van onbebouwde grond waarvoor het (objectief aantoonbare) voornemen bestaat om deze te bebouwen is voldoende. Het is dus niet vereist dat al bewerkingen aan de grond hebben plaatsgevonden of een omgevingsvergunning is verleend.
- Ook in situaties waarin bebouwde grond wordt geleverd, kan toch sprake zijn van een bouwterrein. Dit doet zich bijvoorbeeld voor wanneer de verkoper ook zorg draagt voor de sloop van de bestaande opstallen. Vanuit btw-optiek wordt de verkoop van de grond en de sloop dan gezien als één prestatie, namelijk de levering van een bouwterrein. Op basis van jurisprudentie is ook sprake van een btw-belaste levering als de gemeente Tablis Wonen in de gelegenheid stelt om te slopen.
- Wij begrijpen dat het gewenst is dat de gemeente de sloopkosten betaalt. Wij raden aan bij het bepalen van de koopsom rekening te houden met de te verwachten sloopkosten. In onze ogen is het op die manier mogelijk om de locatie in de overdrachtsbelastingsfeer te verkrijgen. Tablis Wonen is immers bereid minder te betalen in de situatie dat Tablis Wonen nog dient te slopen. Het verdient de voorkeur om van tevoren in te schatten wat de sloopkosten zullen bedragen zodat zoveel mogelijk kosten direct in

minderings op de koopsom kunnen worden gebracht. Het is naar onze mening ook mogelijk om een clause op te nemen dat als de sloopkosten een bepaald bedrag overstijgen, het meerdere achteraf in mindering komt op de koopsom.

- Op basis van de ontvangen tekening zijn wij van mening dat het perceel ten behoeve van gebouw 1 kwalificeert als bebouwde grond en dat daarmee de levering is vrijgesteld van btw. De verkrijging door Tablis Wonen is belast met 10,4% overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde van de grond of (indien hoger) de koopsom.
- Van belang is dat na de levering de sloop van het verkregen deel van de bestaande opstallen voor rekening en risico van Tablis Wonen moet plaatsvinden. De opdrachtverstrekking kan zowel gezamenlijk met de gemeente (ieder voor haar aandeel in gebouw A) als afzonderlijk plaatsvinden. Hierbij is wel van belang dat Tablis Wonen de opdrachtgever is voor de sloop van de opstallen op haar percelen en het daarbij behorende risico draagt. De facturen van de sloopaannemer dienen rechtstreeks aan Tablis Wonen te worden gericht voor haar deel.

Fase 1B

Naast de levering van de grond aan Tablis Wonen zal de gemeente ook grond leveren aan een projectontwikkelaar. Op dit moment zijn partijen voornemens om de grond in de overdrachtsbelastingsfeer te leveren met behoud van de begane grondvloer en fundering. Graag merken wij hierover het volgende op.

- Per 12 december 2023 is het Vastgoedbesluit gewijzigd. In het oude Vastgoedbesluit was opgenomen dat funderingsresten kwalificeerden als gebouw (en daarmee dat sprake is van 'bebouwde grond' als zich funderingsresten op/in de grond bevinden). In het gewijzigde Vastgoedbesluit is echter niet meer expliciet opgenomen dat funderingsresten als gebouw (kunnen) worden aangemerkt. Volgens de Staatssecretaris kan een gebouw door sloop de functie van gebouw verliezen, waardoor het restant niet meer kan worden beschouwd als bebouwd. Daarnaast is onlangs door het Hof van Justitie een arrest gewezen waarin is geoordeeld dat een (nieuwe) fundering niet kan worden aangemerkt als (een gedeelte van) een gebouw. Naar onze mening bestaat dan ook het risico dat de levering van percelen grond waarop enkel fundering(sresten) aanwezig zijn, is belast met btw in tegenstelling tot de beoogde levering in de overdrachtsbelasting.
- In tegenstelling tot Tablis Wonen, verwachten wij echter dat een projectontwikkelaar recht op aftrek van btw zal hebben. De appartementen/woningen die op deze grond worden gebouwd, zijn bestemd voor de markt en zullen worden verkocht aan derden. Aangezien hierbij sprake is van nieuw onroerend goed, is de levering aan derden een btw-belaste prestatie door de projectontwikkelaar. Dit betekent dat de projectontwikkelaar recht op aftrek van btw heeft voor kosten die (direct) toerekenbaar zijn aan de verkoop van de appartementen/woningen. Voor een projectontwikkelaar is het in deze situatie mogelijk voordeliger om de grond van de gemeente btw-belast te verkrijgen, omdat de projectontwikkelaar de btw op de kosten (waaronder de aankoop van de grond) in aftrek kan brengen. Een heffing van overdrachtsbelasting, zoals op dit moment is beoogd, vormt daarentegen een kostenpost. Wij raden de gemeente daarom aan om met de ontwikkelaar in overleg te treden of het gewenst is dat de grond in de btw-sfeer zal worden geleverd. De gemeente heeft in dat geval ook recht op aftrek van btw op de door haar gemaakte sloopkosten.

Hieronder zullen voor gebouw 2 t/m 6 kort ingaan op de (on)mogelijkheden om de grond in de overdrachtsbelastingsfeer te leveren.

Gebouw 2

Momenteel is gebouw A nog aanwezig op de plek waar gebouw 2 zal worden gerealiseerd. Naar onze mening kunnen de appartementsrechten (ten dele) in de overdrachtsbelasting geleverd worden. Hierbij is het echter van belang dat de appartementsrechten aan de marktpartij geleverd worden voordat gebouw A gesloopt wordt (lees: voor/tegelijk met de levering van de grond aan Tablis Wonen).

Gebouw 3

Uit de plattegrond die wij hebben ontvangen volgt dat dit gedeelte van de grond op dit moment (minimaal) is bebouwd met gebouw A. Daarnaast behoort tot dit gedeelte van de grond een plein en parkeerplaats. Naar onze mening zou de levering van de grond plaats kunnen vinden in de overdrachtsbelastingsfeer. Echter merken wij op dat hier wel discussie met de Belastingdienst zou kunnen ontstaan ten aanzien van de levering van de grond inclusief het plein en de parkeerplaats. Voor zover bij het plein en de parkeerplaats alleen sprake is van klinkerbestrating (lees: er is geen sprake van een afgegraven toplaag, drainage, terreinverlichting en/of fundering), kan de Belastingdienst zich op het standpunt stellen dat de klinkerbestrating gemakkelijk te verwijderen is en niet als bebouwde grond kwalificeert. De levering van de grond is dan belast met btw.

Gebouw 4

Uit de plattegrond die wij hebben ontvangen volgt dat dit gedeelte van de grond op dit moment (minimaal) is bebouwd met gebouw B. Daarnaast behoort tot dit gedeelte van de grond een plein en parkeerplaats. Wij verwijzen voor de fiscale gevolgen voor de levering van dit gedeelte van de grond naar onze uitwerking onder 'gebouw 3'.

Gebouw 5

Op de grond waar gebouw 5 zal worden gerealiseerd, is momenteel (grotendeels) bebouwing aanwezig (gebouw C). De grond lijkt daarom in de overdrachtsbelastingsfeer te kunnen worden geleverd, mits de levering plaatsvindt voorafgaand aan de sloop.

Gebouw 6

De grond ten behoeve van gebouw 6 lijkt enkel bebouwd te zijn met beklinterde terreinverharding (plein / parkeerplaats). Voor zover bij het plein en de parkeerplaats alleen sprake is van klinkerbestrating (lees: er is geen sprake van een afgegraven toplaag, drainage, terreinverlichting en/of fundering), kan de Belastingdienst zich op het standpunt stellen dat de klinkerbestrating gemakkelijk te verwijderen is en niet als bebouwde grond kwalificeert. De levering van de grond is dan belast met btw.

3. Tot slot

In deze notitie hebben wij de fiscale aspecten van de grondtransacties binnen het project binnenstedelijke herstructurering nader toegelicht.

Mochten er naar aanleiding van deze notitie vragen en/of opmerkingen zijn, dan vernemen wij dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Deloitte Tax & Legal B.V.

[Redacted signature]

[Redacted signature]