VRAGEN EN ISSUES GRONDEXPLOITATIES IN VERBAND MET DE INVOERING VPB

- Binnen de gemeente Amsterdam zijn grondexploitaties zodanig georganiseerd dat bij verrekening sprake is van interne levering aan Bureau Erfpacht (gemeentelijk onderdeel). In de regelgeving in wording is dan sprake van een interne levering. Zijn de grexen dan onbelast?
- In de grondexploitaties zijn integraal uitgaven opgenomen met betrekking tot aanleg van openbare ruimte die voor de btw/bcf als overheidstaak zijn aangemerkt. Ook het maken van bestemmingsplannen wordt soms aangemerkt als overheidstaak. Mogen deze uitgaven die integraal worden meegenomen in de grexen als belaste ondernemerstaak worden gezien?
- Bodemsanering ten behoeve van een grondexploitatie, mogen deze worden meegenomen als belaste ondernemerstaak? Deze zijn soms buiten de grex gehouden maar komen wel ten laste van het Vereveningsfonds?
- Voor de grondexploitaties is de openingsbalans van groot belang. De waardering mag plaatsvinden tegen marktwaarde. Dat is de indirecte of directe opbrengstwaarde. Bij veel grexen is de positie onderhanden werk opgeschoond en verrekend met het Vereveningsfonds. Het Vereveningsfonds is een gesloten fonds waarbij de grootste/meest risicovolle grexen worden gedekt. Voorbeeld van een opgeschoonde grex is Overhoeks. Dit was tot 2012 een verlieslatende grex. Door de opschoning is het restant van deze grex positief. De huidige netto contante waarde is afgerond 48 miljoen die de komende jaren wordt verwezenlijkt. Mogen wij op de fiscale balans de netto contante waarde zijnde de indirecte opbrengstwaarde opvoeren?
- Naast het Vereveningsfonds kennen we ook een Stimuleringsfonds. Hier zijn grexen opgenomen die verlieslatend zijn. Het betreft plannen met betrekking tot corporaties waarbij sprake is van erfpachtherziening maar er zijn ook eerste uitgiften bij. De uitgaven betreffen investeringen in de openbare ruimte. Mogen deze grexen ook bij de belaste activiteiten worden meegenomen?
- Hoe moeten we omgaan met afspraken met de Corporaties?
- Hoe bepalen we fiscale winst? Binnen de gemeente passen we zowel tussentijdse winstneming toe (kavelwinsten binnen grondexploitaties) als planafsluiting. Hoe moeten we hier fiscaal mee omgaan? Als de fiscale balans sterk afwijkt van de gewone balans dan wijkt de toerekening ook sterk af.
- Hoe gaan we om met de financiering en rente die door het concern aan ons wordt doorberekend? Wij lenen of financieren niet zelf.
- Hoe gaan we om met overhead en interne tarieven bij in te zetten ambtelijke expertise in de grexen in verhouding met marktconforme tarieven?
- We hebben grexen of voorlopers daarvan in die we gedeeltelijk doen met andere partijen zoals het RIJK Marineterrein, AMC, en Scienceparkt UVA. Veelal is de grond niet van Amsterdam. Hoe gaan we daarmee om?