

0088

**To:** 5.1.2e5.1.2e | 5.1.2e | @amsterdam.nl]  
**Cc:** 5.1.2e 5.1.2e | 5.1.2e | @amsterdam.nl]  
**From:** 5.1.; 5.1.2e  
**Sent:** Wed 1/21/2015 4:55:30 PM  
**Subject:** RE: Overleg maatstaf v heffing  
**Received:** Wed 1/21/2015 4:55:31 PM  
[Model bouwenvelopovereenkomst.doc](#)  
[Samenwerkingsovereenkomst en overdrachtsbelasting?](#)

Beste 5.1.2e,

Zoals beloofd zou ik nog terugkomen op jouw vraag of we als gemeente risico lopen op een economische levering voor de overdrachtsbelasting (OVB) door het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten. Ik heb de bijgevoegde bouwenvelopovereenkomst bekeken. Vooropgesteld moet worden dat gezamenlijke afspraken over prijs en risico in dit soort schriftelijke samenwerkingsovereenkomsten als bouwenvelop, REOK, SOK voor de Overdrachtsbelasting inderdaad riskant zijn. Het overgaan van 'enig belang' bij waardemutaties is al voldoende om een belastbaar feit te hebben voor de overdrachtsbelasting ('econoom').

Het artikel dat 5.1.2 5.1.2e jou stuurde doelt op het arrest van de Hoge Raad van 11 juli 2014 (nr. 13/02731). Er werd door het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst namelijk een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot de percelen aangegaan door partijen, op grond waarvan vanaf het sluiten van die overeenkomsten het risico van waardeverandering van de percelen niet alleen door belanghebbende wordt gelopen, maar mede door de overige comparanten. Doorslaggevend in dit arrest waren de 1. vooraf vastgelegd prijs die belanghebbende voor de percelen zou ontvangen, waarbij geen rol speelde of en in welke vorm het bouwproject doorgang zou vinden. 2. Tevens was bepaald in welke verhouding elke partij zou delen in de winst of het verlies van de exploitatie van de grond, en dat vanaf het aangaan van die overeenkomsten de betrokken partijen de lasten van de financiering van de percelen zouden dragen. 3. De afspraken waren verder niet afhankelijk van het vervuld zijn van enige voorwaarde.

Jouw vraag is of wij door het aangaan van samenwerkingsovereenkomsten als gemeente in eenzelfde pakket terecht zouden kunnen komen. Ik meen van wel. Een aantal artikelen uit de bouwenvelop geven mi wel aanleiding om van een risico-overgang te kunnen spreken, bijv. artikel 3 en 13, waaruit blijkt dat er een minimale grondwaarde wordt gegarandeerd door de ontwikkelaar en het algemene artikel 3 over het voor eigen rekening en risico realiseren.

Van een economische levering voor de BTW is geen sprake. Om tot een economische levering te komen voor de BTW moet de beschikkingmacht worden overgedragen en dat gebeurt hier niet. Dat betekent dat heffing voor de verkrijging voor de OVb en de levering voor de BTW uit elkaar komt te liggen. Dit heeft gevolgen voor de vrijstelling overdrachtsbelasting. De intentie is immers om de grond btw-belast te leveren als bouwterrein en normaal is de verkrijging voor de OVb dan vrijgesteld door de samenloopvrijstelling. Nu het belastbaar feit voor de OVb mogelijk op een eerder moment plaatsvindt dan dat voor de BTW, kent de OVb geen vrijstelling voor de verkrijging. De ontwikkelaar loopt daarom het risico op dubbele heffing (OVb en BTW). De inspecteur moet overigens wel het bewijs leveren om aan te tonen dat de economische eigendom is overgedragen (Hof Den Bosch 3 januari 2008, LJN BC6781). Dat neemt niet weg dat de gemeente van een econoom melding moet maken op straffe van hoofdelijke aansprakelijkheid voor de verschuldigde heffing.

Wellicht kan het leveringsmoment voor de BTW naar voren gehaald worden met behulp van de jurisprudentie van het Europese Hof (Don Bosco of Maasdiel), zoals bij Foodcenter Amsterdam. Indien de gemeente afsprekt dat zij de onroerende zaken uiteindelijk in gesloopte staat zal leveren aan de ontwikkelaar kan de levering belast met BTW en vrij van overdrachtsbelasting plaatsvinden nu er een duidelijke intentie bestaat tot nieuwbouw op de vrijgekomen grond (er is dan sprake van een bouwterrein). De juridische levering kan in dat geval op grond van jurisprudentie van het Hof van Justitie reeds in een eerder stadium en in de huidige staat plaatsvinden zolang de gemeente zich maar verplicht tot een uiteindelijke oplevering in gesloopte staat. Daarbij zal normaal gesproken wel een bepaalde termijn in acht moeten worden genomen tussen het moment van leveren en de start van de sloopwerkzaamheden. Hoe lang deze termijn mag zijn, zal met de belastinginspecteur van de gemeente moeten worden afgestemd. Als een ontwikkelaar gebruik wenst te maken van dit scenario kan deze voor eigen kosten namens de gemeente een termijn afstemmen met de inspecteur van de gemeente.

5.1.2 5.1.2e maakt zich dus terecht zorgen, het lijkt me goed om hierover eens van gedachten te wisselen.

Tot zover mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1 5.1.2e

1056040

0088  
-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [redacted] 5.1.2e 5.1.2e

**Verzonden:** donderdag 15 januari 2015 08:58

**Aan:** [redacted] 5.1.,5.1.2e

**CC:** [redacted] 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

**Onderwerp:** RE: Overleg maatstaf v heffing

Hoi [redacted] 5.1.2e,

Als eerste de 2 stukken + mail samenwerkingsovereenkomst; linkje loop ik op relevante stukken later na.

Groeten,

[redacted] 5.1.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [redacted] 5.1.2e 5.1.2e

**Verzonden:** woensdag 14 januari 2015 19:48

**Aan:** [redacted] 5.1.2e 5.1.2e

**CC:** [redacted] 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

**Onderwerp:** Overleg maatstaf v heffing

[redacted] 5.1.2e,

Zoals besproken maak ik de voorzet voor de basis casus voor Nauta. Ik zal daartoe de fiscale analyse en mogelijke risico's opnemen. Nadat Nauta een advies heeft afgegeven over de mogelijke precedentwerking tav verleden kan het in de flap. Tot die tijd zullen we hierover geen uitspraken doen naar buiten.

Verder zal ik voor je uitzoeken of wij met onze huidige bouwenvelop overeenkomsten mogelijk de btw heffing naar voren aan het halen zijn.

Denk jij nog aan het toesturen van de stukken svp? Het gaat om;

-concept VNG rapport met toelichting op overkill vd anticonstructiebepaling

-model bouwenvelop ivm econoom BTW

Anja heeft je de link gestuurd uit docwerker mbt foodcenter Amsterdam. Het gaat mij om het bespreekstuk waaruit blijkt dat daar mogelijk ook sprake was van een econoom voor de btw en mitsdien een fiscaal bouwterrein is ontstaan voor het moment van daadwerkelijke levering, dus door de contractuele verplichtingen over en weer in Sok en Reok. De ruling die werd afgegeven gold toen overigens alleen voor de OVB, niet voor de BTW.

Tot slot hoor je van mij morgen meer over de [redacted] 5.1.2e, als ik het met [redacted] 5.1.2e heb besproken.

Dank en groet,

[redacted] 5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

1056040