

Vennootschapsbelasting: de stand van zaken

We zijn al bijna twee jaar onderweg na invoering van de Vpb-plicht voor overheden. Wat te doen nadat duidelijk is geworden dat sprake is van belastingplicht. In de bijdrage 'Vennootschapsbelasting: de stand van zaken' neemt Ingrid Hellinga-Oving de lezers mee in de fiscaliteit van met name de grondexploitaties, waaronder de winstbepaling. Zal de voorgestelde pragmatische wijze van winstberekening gebaseerd op de gemiddelde kostprijsberekening ook door de Belastingdienst worden gevolgd?

Mr. Ingrid Hellinga-Oving¹

Inleiding

Op het moment van verschijnen van deze editie van Grondzaken in de Praktijk is bijna twee jaar verstreken sinds de modernisering van de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen. Sommige gemeenten hebben mogelijk al de eerste aangifte vennootschapsbelasting over het jaar 2016 ingediend. Het merendeel van de overheden zal – voor zover überhaupt belaste activiteiten zijn onderkend – via een belastingadviseur uitstel hebben gevraagd voor het indienen van de aangifte Vpb 2016 tot uiterlijk 1 mei 2018.

Niet alle gemeenten hebben al duidelijkheid of sprake is van één of meer fiscale ondernemingsactiviteiten. Met name ten aanzien van de cluster(s) grondexploitaties bestaan nog onduidelijkheden. Door de SVLO-publicatie van 16 juni 2017 inzake de Post QuickScan moesten sowieso veel gemeenten weer opnieuw gaan rekenen. Dit anderhalf jaar na invoering van de Vpb-plicht. Voor een goed dossier lijkt het een verstandige zaak naast de 'QuickScan' (zonder rente) ook een 'Post QuickScan' te hebben uitgevoerd.

Ten aanzien van de afbakening/clustering kunnen ook verschillende standpunten worden ingenomen. Het is onmogelijk om alles voorafgaand af te stemmen met de Belastingdienst. Daarbij hebben wij niet de verwachting dat nog verdere handvatten voorhanden komen. Het is dan ook verstandig een goed gefundeerd en beargumenteerd standpunt in te nemen in de aangifte Vpb.

Bijdrage gemeente Eindhoven

Wij roepen gemeenten op om met elkaar te overleggen en steun bij elkaar te zoeken bij het innemen van standpunten. Wij zijn verheugd dat de gemeente Eindhoven samen met haar adviseur een bijdrage heeft geleverd aan deze editie van Grondzaken in de Praktijk om hun ervaringen met Vpb en grondexploitaties te delen. De gemeente Eindhoven heeft namelijk samen met Deloitte diverse gesprekken gevoerd met de Belastingdienst om inzicht te geven in de problematiek en kennis en standpunten te delen. Zie de voor dit artikel geplaatste bijdrage over de ervaringen van de gemeente van Guido Mertens, gemeente Eindhoven. Opgemerkt wordt dat beide bijdragen ieder onder de eigen verantwoordelijkheid tot stand zijn gekomen.

Cluster grondexploitaties een onderneming en dan?

Wat te doen nadat duidelijk is geworden dat sprake is van een fiscale onderneming en ook de afbakening/clustering duidelijk is? Hierna per stap een aantal aandachtspunten/overdenkingen (niet limitatief).

Stap 1: opstellen van de openingsbalans per 1-1-2016.

Stap 2: opstellen van de fiscale winst- en verliesrekening 2016.

Stap 3: opstellen van de balans per 31-12-2016.

Stap 4: opstellen en indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2016.

Stap 1: Opstellen van de openingsbalans per 1-1-2016

Bij het opstellen van de openingsbalans speelt uiteraard het bepalen van de waarde van de grondexploitaties op de openingsbalans een belangrijke rol. Een aandachtspunt is dat het moet gaan om de berekening van de waarde in het economische verkeer (WEV). De SVLO-methodiek die reeds een aantal malen is besproken kan worden benut. Lastig punt is dat ieder openingsbalansmodel in omloop haar eigen unieke uitgangspunten kent en zelfs de basisuitgangspunten nog voor discussie vatbaar zijn.

Bijvoorbeeld:

Kasstromen:

Worden de kasstromen contant gemaakt per begin, medio of einde van het jaar?

EV/VV-verhouding:

Aansluiten bij werkelijke verhouding gemeente of voorgeschreven verhouding van maximaal 66/34% (voor zover sprake is van totaalfinanciering)?

Kostentoerekening:

Voor het bepalen van de Vpb in de openingsbalanswaarde is het van belang een fiscaal (jaar)resultaat te benaderen.

Hoe worden de kosten verdeeld? Voortschrijdend of gemiddeld; bijvoorbeeld per euro opbrengst/m² of anders?

Rente*:

Aansluiten bij werkelijke gemiddelde rentelast van de gemeente of wordt rekening gehouden met de voorgestelde bandbreedte?

*Puur ter bepaling van het fiscaal resultaat om tot een bedrag aan Vpb te komen. Overigens is het rente-element opgenomen in de WACC. Afhankelijk van de feiten, omstandigheden en belangen kunnen wij

ons (vanuit Caraad) voorstellen dat de contante waarde wordt berekend door de kasstromen contant te maken alsof ze medio van het jaar worden gerealiseerd. Daarbij lijkt het ons aannemelijk dat voor het bepalen van het fiscaal resultaat en daarmee de Vpb-last wordt aangesloten bij de gemiddelde kostprijsbenadering en de werkelijke rente en EV/VV-verhoudingen van de gemeente.

Daarnaast is de vraag wat overigens op de actiefzijde van de balans wordt opgenomen. Zoals aangegeven is ook de passiefzijde van de balans nog niet volledig uitgekristalliseerd. Met andere woorden op welke wijze zijn de grondexploitaties op de openingsbalans in fiscale zin gefinancierd. Wij kunnen ons voorstellen dat wordt aangesloten bij de werkelijke BBV-verhouding EV/VV losgelaten op de fiscale openingsbalanswaarde.

Stap 2: Opstellen van de fiscale winst- en verliesrekening 2016

Op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde opbrengsten dient een fiscaal resultaat te worden bepaald. In feite dient eerst een goede kostprijsbepaling + toerekening plaats te vinden. Bij het bepalen van de openingsbalans is ook een fiscaal resultaat benaderd. Hier spelen in feite dezelfde issues een rol.

Echter bij het daadwerkelijk resultaat zijn niet de begrote maar de werkelijke inkomsten en uitgaven (waaronder rente) het uitgangspunt en is de fiscale openingsbalanswaarde onderdeel van de fiscale kostprijs geworden. Wij stellen voor om de gemiddelde kostprijsberekening als uitgangspunt te hanteren.

Waarde in het economische verkeer versus bedrijfswaarde

De berekening van de NCW uitgaande van de toekomstige kasstromen is in feite een bedrijfswaardeberekening. De bedrijfswaarde hoeft niet altijd gelijk te zijn aan de waarde in het economische verkeer. De Hoge Raad hanteerde in BNB 1969/63 als omschrijving voor de WEV: 'de verkoopprijs, waaronder moet worden verstaan de prijs, die bij aanbidding van de zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed.' Daarbij is de DCF/NCW slechts een methode en niet per definitie de methode om te komen tot een waarde.

Vergelijk de uitgangspunten van de gemeente met die van een commerciële projectontwikkelaar. Indien wel gebruik wordt gemaakt van het SVLO-model zijn in de kosten en opbrengsten wellicht elementen aanwezig die aangepast zouden worden indien niet de gemeente maar een derde partij het project zou gaan uitvoeren (en binnen de op balansdatum geldende wettelijke kaders en bestemmingsplannen ook zou kunnen uitvoeren).

Zie hierover bijvoorbeeld WFR 2017/72, 'Gemeentelijke grondposities: "rigoreus afboeken naar marktwaarde"', van prof. dr. T.M. Berkhout en dr. mr. J.M. van der Heijden RA. De overweging op p. 5 uit deze bijdrage: ... 'Wij onderschrijven daarom de FAQ bij de Handreiking Vennootschapsbelasting 2015[27] in zoverre, dat een DCF-berekening van een "grex" op basis van de toekomstige nettogeldstromen de waarde kan benaderen die een (denkbeeldige) investeerder bereid is te betalen, op de peildatum, voor overname van de "grex". Deze berekening hoeft geen relatie te hebben met de boekhoudkundige berekening die wordt opgesteld ter verantwoording van een "grex".'

Een pragmatische wijze voor een dergelijke benadering kan een voorcalculatorische berekening van de kosten per euro opbrengst (per grondexploitatie) zijn: de som van de totale kosten van het project (fiscale boekwaarde + de nog te verwachten kosten, inclusief fiscaal toelaatbare rente) wordt gedeeld door de som van de totale (verwachte) opbrengsten over de gehele looptijd. Zo wordt gekomen tot de kosten per euro opbrengst. Indien in een jaar kavels worden verkocht dienen de aan deze opbrengsten gerelateerde kosten in mindering te worden gebracht om te komen tot een fiscaal resultaat. Aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie dient een toets te worden gedaan of nog correcties moeten plaatsvinden (nacalculatie). Dit overeenkomstig de methodiek die ook bij andere ontwikkelaars wordt gebruikt. Bij aanzienlijke veranderingen in het traject dient er tussentijds een bijstelling van het te verwachten resultaat plaats te vinden. Een voordeel van deze methodiek is dat het totaalresultaat tot uitdrukking komt in de loop van het project. Hierbij veronderstellen wij vanuit fiscale optiek een 'voorraad'-situatie waarbij voortschrijdend winst wordt genomen. Qua realisatiemoment is dit vergelijkbaar met een 'onderhanden werk'-situatie waarin fiscaal eveneens tussentijds, voortschrijdend winst moet worden genomen.

Hoe de rente dient te worden toegerekend, is ook nog onderwerp van discussie. Wij kunnen ons voorstellen dat dient te worden aangesloten bij de werkelijk betaalde rente over het gemiddeld VV van de gemeente, voor zover geen sprake is van projectfinanciering.

De gemeente Eindhoven is in overleg met de Belastingdienst op het punt van de kostentoe rekening. Wij kijken uit naar de uitkomsten van dit overleg.

Stap 3: Opstellen van de balans per 31-12-2016

Bij het opstellen van de balans per einde jaar is met name van belang op welke wijze het resultaat de EV/VV-positie raakt. Wordt het positieve resultaat volledig benut om de VV-positie te verminderen, of aangehouden als werkkapitaal? En in welke verhoudingen? Of wordt deze discussie na het opstellen van de openingsbalans losgelaten? Hieruit blijkt dat verschillende scenario's voorhanden zijn.

Stap 4: Opstellen en indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2016

Zoals aangegeven zullen de meeste gemeenten uitstel hebben aangevraagd voor het daadwerkelijk indienen van de aangifte. De aangifte dient tijdig te worden ingediend met het standpunt van de gemeente. Het is mogelijk om binnen gestelde termijnen formeel bezwaar te maken tegen de aanslag op de eigen aangifte. Dit kan een strategische keuze zijn om toch ook in formele zin de discussie aan te gaan over bepaalde uitgangspunten en ingenomen standpunten.

Noot

- 1 Caraad Belastingadviseurs BV.