



Den Haag

2016

Het eerste belastingjaar

Peter Rijnberg
Gemeente Den Haag/Fiscaal Advies Team

25 mei 2016

Versie

Grondexploitatie door overheden



Rijksvastgoedbedrijf

Provincies

Gemeenten

Samenwerkings-
verbanden

Grondexploitatie door het Rijk

.....?

(agentschap per 1-1-2016)



Grondexploitatie door provincies

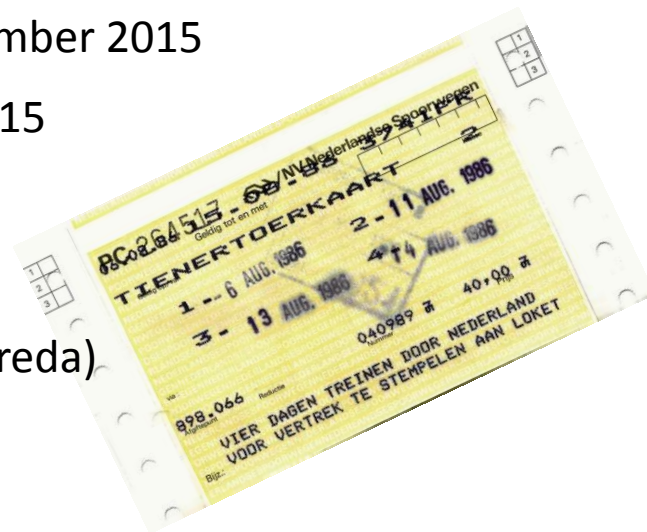
Handreiking 17 februari 2016



- BBL-gronden: normaal vermogensbeheer, tenzij.....
- Effecten zeer beperkt

Grondexploitatie door gemeenten

- Handreiking 6 november 2015
- Voorlichtingsbijeenkomsten oktober-november 2015
- Nieuwsflits DCF methode 20 november 2015
- Vragen en antwoorden 14 december 2015
- Regiobijeenkomsten januari-maart 2016
- (Dordrecht, Best, Enschede, Leerdam en Breda)



Winstoogmerk

Structuurvisie
Nota grondbeleid
Marktontwikkelingen

Nieuwe BBV



MPG

2015

2016

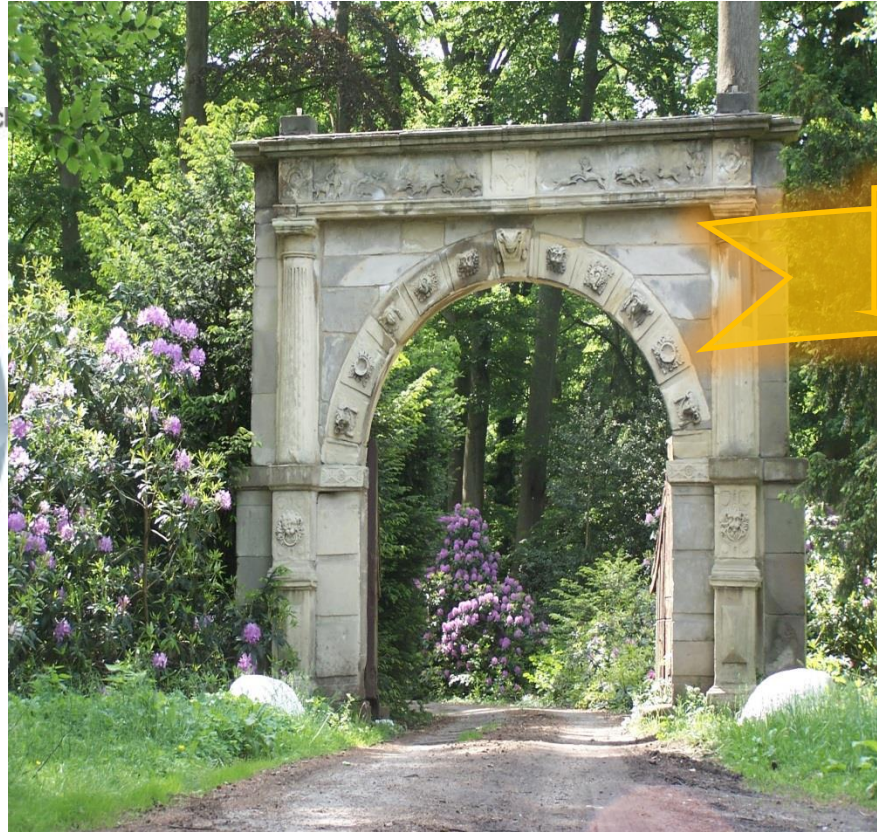
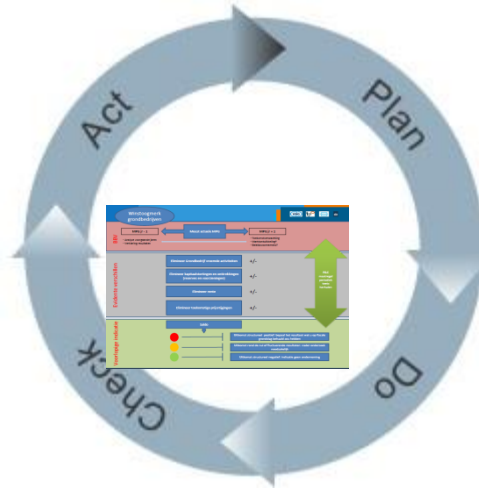
2017

QuickScan
Indicatie

Winsttoets

Standpunt
Aangifte
vpb

Voor



Door

Fiscale openingsbalans

Wordt er winst behaald met grondexploitatie?

Peiling G4 en G37: het valt mee (>25%)

Binnenstedelijk

= verlies



(Grote) grondpositie in
uitlegebieden = winst

Enkele noties

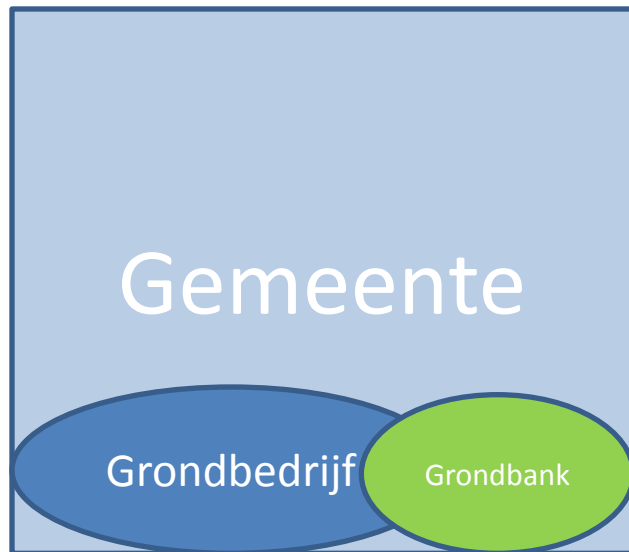
- Twijfel is geen standpunt
- Vrijwillige keuze belastingplicht?
- Let op inbrengwaarde bij de winsttoets
- Vertaling behoedzaamheid bij looptijden langer dan 10 jaar
- Administratieve ontvlechting kostenverhaal
- Feiten en omstandigheden
- Fiscale openingsbalans en de WACC

Bandbreedte WACC

- Waarde economisch verkeer per 1-1-2016 op basis van de indirecte opbrengstmethode
- WACC: bandbreedte verhouding EV/VV en rentepercentage
- De **willekeurige investeerder** = een gemiddelde gemeente
- Nieuwe ontwikkeling: uitwerken van de gemiddelde gemeente
- Op zoek naar objectieve en verifieerbare kengetallen

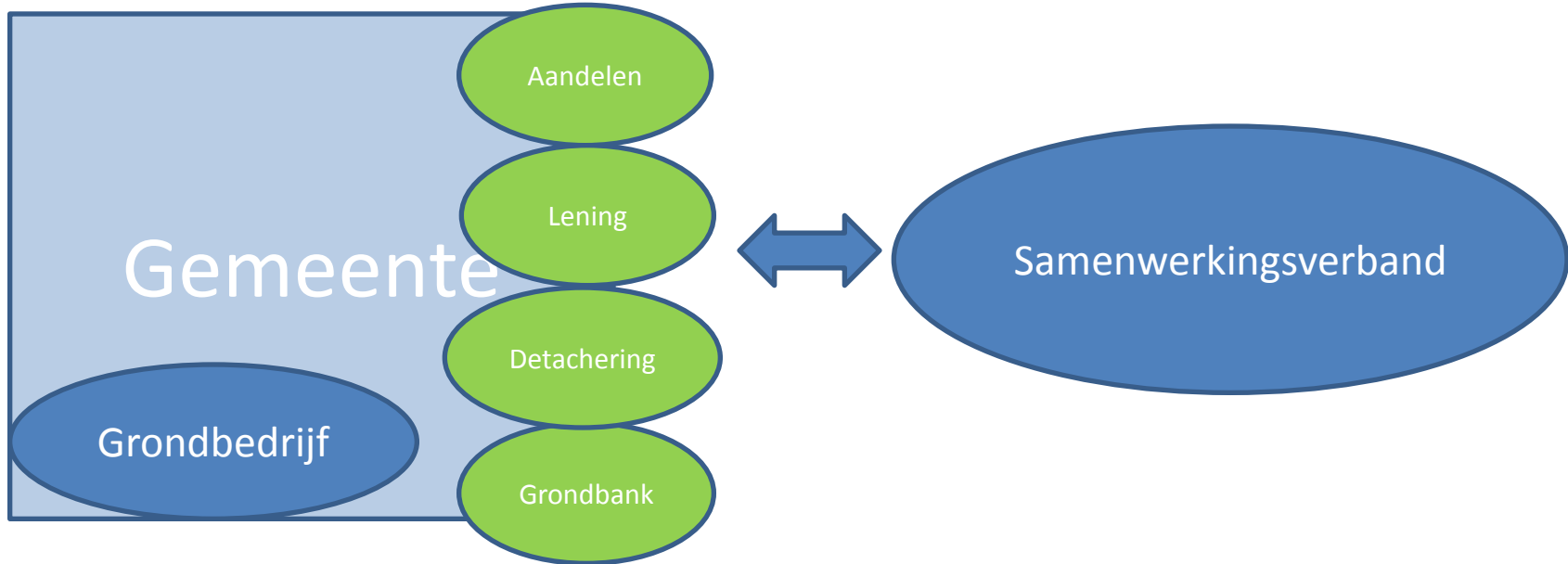


Publiek Private samenwerking



- Gemeente is aan zet
- Grondexploitatie van de samenwerking beoordelen op vpb plicht
- Let op financiering (100% VV)
- Vpb-plicht bij participant bij fiscaal transparante lichamen
- Wel of geen commandiet BV?
- Welke transacties tussen gemeente en swv?
- SVLO notitie verrekenprijzen in de maak

Publiek Private Samenwerking 2



Schijf van 5

