



Den Haag

John Piepers

Accountant

Bureau Belastingplicht

Overheidsondernemingen

Rotterdam



Belastingdienst

Peter Rijnberg
Gemeente Den Haag/Fiscaal Advies Team

9 november 2016



Den Haag



Belastingdienst

Hoe gaat het nu verder met het
Bureau Belastingplicht
Overheidsondernemingen (BBO)?



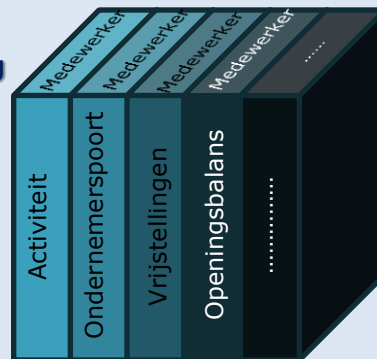
Klantbehandeling en EBU



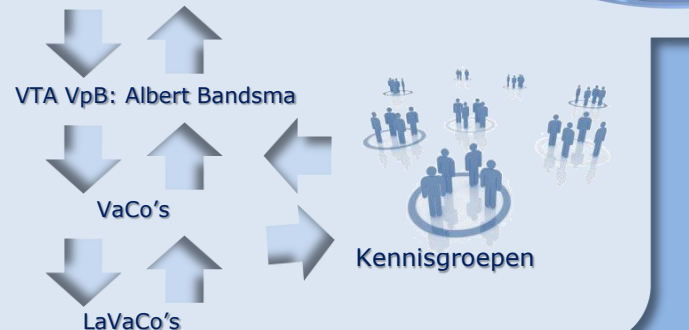
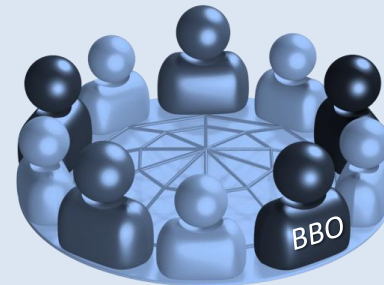
Klantbehandeling
(behandelplan, vragen,
verzoeken etc).



"Kenniscentrum" BBO
Borging vaktechniek/EBU



Klantbehandeling
(behandelplan, vragen,
verzoeken etc).



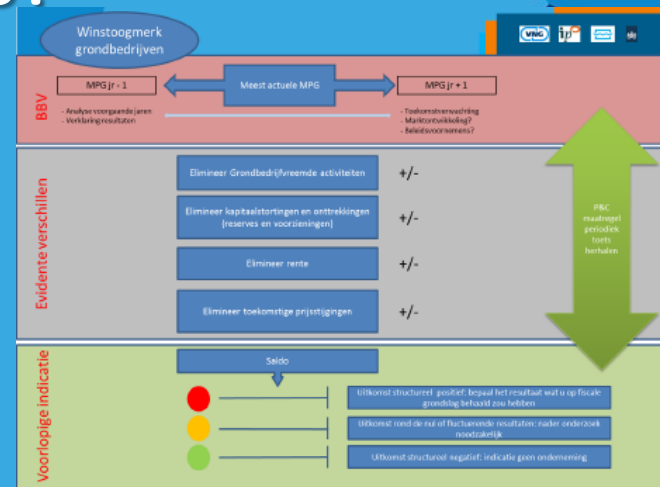
Continue proces



Wat is de status van de Handreiking Vennootschapsbelasting grondbedrijven en de nadere toelichtingen?



Wat zijn de ervaringen met Quick Scan als hulpmiddel voor de winsttoets?



Grondexploitatie Amsterdam grote winstbron

De gemeente Amsterdam boekt weer forse winst op haar grondexploitatie. De komende vijf jaar zijn de geraamde inkomsten voor die hele periode €300 mln hoger dan de uitgaven. De baten uit grondexploitatie zijn weer op hetzelfde niveau als op de top van de markt in 2008.

Nieuwe investeringen

Dit heeft de gemeente woensdag bekendgemaakt. Wethouder Grond- en Woningbezit Eric van der Burg (VVD) zegt de winst te gaan gebruiken voor nieuwe investeringen in de ontwikkeling van het Centrum en de opstarten van nieuwe projecten.

Rotterdam verdient weer met verkoop van grond

De aantrekkende woningmarkt betekent ook 'kassa' voor de gemeente Rotterdam. Na jaren van zware verliezen schrijft het gemeentelijke grondbedrijf eindelijk weer zwarte cijfers.

VERLIES OP GRONDPOSITIE VOORBIJ



Hans Bekkers • 12 aug 2016 • 3 reacties
Gemeenten hoeven niet langer af te boeken op de waarde van hun grond. Qua grondexploitaties zijn ze 'in control'. De periode van grote verliesnemingen is voorbij.
Dat stelt Deloitte op basis van de (concept)jaarrekeningen van 70 gemeenten. Dankzij de aantrekkende economie en de lage rente is de woningmarkt aangetrokken en hebben gemeenten weer meer bouwkeuzes kunnen uitgeven. Daarmee daalde het geïnvesteerd vermogen in grond vorig jaar ten opzichte van 2014 met 8 miljard euro. Nieuwe investeringen in grondposities worden blijkbaar nog maar mondjesmaat aan dat gemeenten een stuk voorzichtiger zijn geworden met het doen van nieuwe investeringen alleen nog in grondaankopen, planontwikkeling en infrastructuur over staan', aldus Frank ten Have, partner van Deloitte.

Den Haag in 2040



R U I M
T E V O
O R D E
S T A D

Opgave Den Haag voor de periode 2016 tot en met 2040: 50.000 woningen

Opbouw saldo per woning

Grondexploitatie

+/+ Grondopbrengsten

-/- Grondexploitatiekosten

=/ Saldo -/- € 28.500

Vastgoedontwikkeling

+/+ Vastgoedopbrengsten

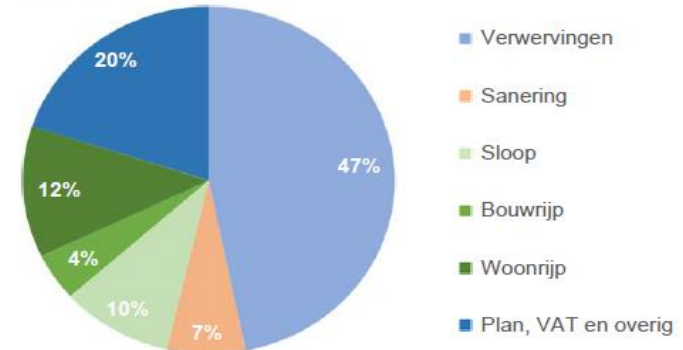
-/- Stichtingskosten

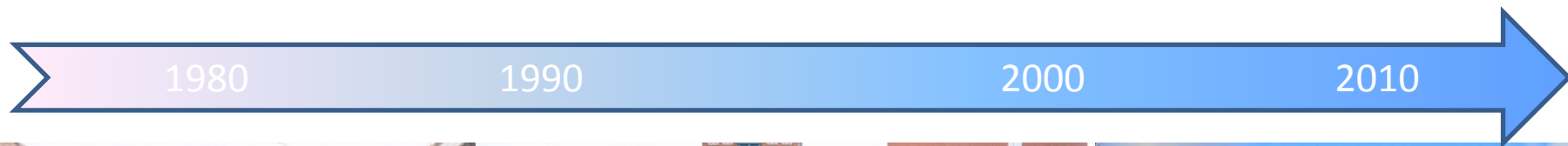
=/ Residuele grondwaarde

+ kosten voor grote
ingrepen in de stad;
2^e maaiveld



Opbouw kosten grondexploitatie





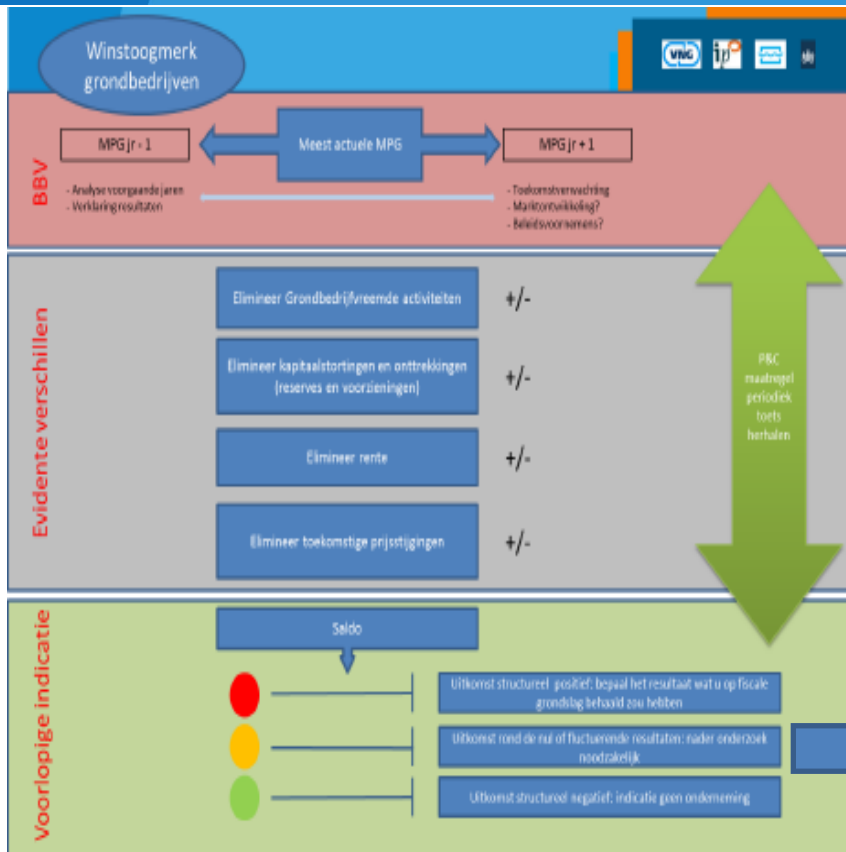
Subsidie van het Rijk = onmisbaar

Structuurvisie
Nota grondbeleid
Marktontwikkelingen

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027

MPG
saldo





Nader onderzoek:

- Vrije bewijsleer
- Feiten en omstandigheden
- Jaarlijkse kasstromen vanaf 2016



Den Haag



Belastingdienst

De fiscale openingsbalans

Waarderen volgens DCF methode

- Zijn er onredelijke uitkomsten?
- Wat is er mee gedaan?



Den Haag



Belastingdienst

De fiscale openingsbalans

Uitkomst WACC-berekening valt buiten de bandbreedte, wat te doen?

Branchegemiddelde?





Den Haag



Belastingdienst

De fiscale openingsbalans

Hoe om te gaan met het kostenverhaal?

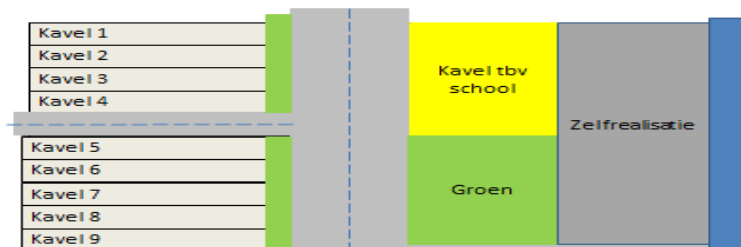
1-1-2016 BBV: “Zuivere” grondexploitaties:

≠ NIEGG

≠ Grondbedrijf vreemde activiteiten (kostensoortenlijst Bro)

≠ Kostenverhaal

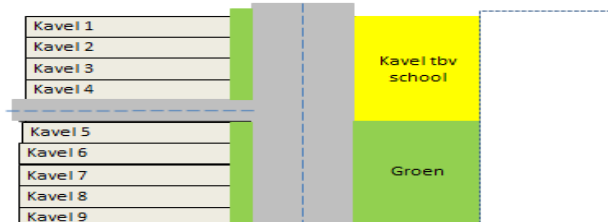
Gemengde grondexploitatie (actief en facilitair grondbeleid)



Grondexploitatie BBV (oud)

Kosten		Opbrengsten	
Inbrengwaarde		Verkoop kavels	
CTW		Overige opbrengsten	200.000
Bouwrijp maken			
Woonrijp maken			
Rente			
Bijzondere kosten			

Wijziging BBV: kostenverhaal is geen grondexploitatie maar een vordering



Grondexploitatie BBV (nieuw)

Kosten		Opbrengsten	
Inbrengwaarde		Verkoop kavels	
CTW		Overige opbrengsten	0 (- 200.000)
Bouwrijp maken			
Woonrijp maken	-150.000		
Plankosten	-50.000		
Rente			
Bijzondere kosten			



DCF-methode “lopende projecten”

Fiscale openingsbalans

Activa		Passiva	
Immateriële VA		EV	
Materiële VA		VV	
Vlottende A			
Voorraden			
Vorderingen		Vooruitontvangen bedragen	
Liquide middelen			