

MEMO

Aan: Frank Keizer – Feyenoord City

Van: Noortje van de Water – Zeker Fiscaal

Datum: 13 september 2016

Onderwerp: Fiscale gevolgen Feyenoord City

1 Situatie

Voor de nieuwbouw van het stadion de Kuip is zowel door de betaald voetbalorganisatie Feyenoord Rotterdam (hierna: de BVO) als de eigenaar van de Kuip, Stadion Feijenoord N.V. (hierna: Stadion N.V.), de voorkeur uitgesproken voor de locatie aan de westkant van de wijk Veranda aan de rivieroever. Het nieuwe 'Maasstadion' zal onderdeel gaan uitmaken van het ambitieuze project Feyenoord City. Binnen dit project wordt niet alleen een multifunctioneel voetbalcomplex gerealiseerd. In 'The Strip' (het gebied van de bestaande Kuip tot aan het nieuwe Maasstadion) vindt de ontwikkeling plaats van winkels, wonen, kantoren, hotels en andere faciliteiten. Verder zal de bestaande Kuip worden herontwikkeld tot multifunctioneel supporters-, sport-, leisure en wooncomplex.

De exploitatie van het toekomstige Maasstadion zal in handen komen te liggen van een vof waarin Stadion N.V. en de BVO (indirect via een bv) zullen participeren. Voor de ontwikkeling van het Maasstadion, de herontwikkeling van de Kuip en de herinrichting en ontwikkeling van het tussenliggende gebied zal Feyenoord City bv worden opgericht. In Feyenoord City bv zullen Stadion N.V. en de BVO door middel van een bv participeren. Daarnaast zal participatie door investeerders plaatsvinden en in een PPS¹-variant wellicht door de gemeente Rotterdam (hierna: de gemeente). De activiteiten van Feyenoord City bv zullen bestaan uit de ontwikkeling van de plannen, het zorgdragen voor de aankoop van de benodigde gronden en de uitgifte van de grond als bouwterreinen. De daadwerkelijke bouwactiviteiten zullen niet binnen Feyenoord City bv plaatsvinden.

Feyenoord City bv staat binnen het uitwerken van de plannen momenteel voor de keuze hoe de grondexploitatie moet worden vormgegeven:

- Volledig privaat: waarbij Feyenoord City bv de benodigde gronden in eigendom verwerft van zowel de gemeente als particuliere eigenaren, deze gronden bouwrijp maakt en vervolgens als bouwterrein uitgeeft.
- Als gemeentelijke grondexploitatie, waarbij de gemeente naast de gronden die zij reeds in bezig heeft de overige gronden verwerft, bouwrijp maakt en vervolgens als bouwterrein uitgeeft.
- Binnen een PPS-variant, waarbij als mengvorm de gemeente bijvoorbeeld deelneemt in Feyenoord City bv of er nadere afspraken worden gemaakt en de grondexploitatie in feite gedeeltelijk door de gemeente en gedeeltelijk door Feyenoord City bv wordt uitgevoerd.

¹ Publiek-private samenwerking.

Om een keuze tussen deze vormen te kunnen maken, is het mede van belang om de fiscaliteit en de mogelijke verschillen daarin tussen de verschillende vormen in kaart te brengen.

2 Fiscale gevolgen

2.1 *Positie Feyenoord City bv*

2.1.1 Btw

Voor de btw kwalificeert een ieder die een beroep of bedrijf zelfstandig uitoefent, als btw-ondernemer. Gevolg hiervan is dat iedereen (ongeacht de rechtsvorm), die duurzaam (meer dan eenmaal) deelneemt in het economisch verkeer (een prestatie verricht tegen vergoeding) een btw-ondernemer kan zijn. Eventueel winst beogen is voor de btw niet van belang. Feyenoord City bv zal als ontwikkelmaatschappij diverse werkzaamheden verrichten, zoals planontwikkeling en in de private variant van de grondexploitatie de aankoop, het bouwrijp maken en de verkoop van gronden. Voor al deze werkzaamheden zal Feyenoord City bv in principe een vergoeding ontvangen. Feyenoord City bv treedt daarmee zelfstandig op in het economisch verkeer en zal kwalificeren als btw-ondernemer. Dit betekent dat Feyenoord City ter zake van haar prestaties btw in rekening dient te brengen, tenzij een btw-vrijstelling van toepassing is.

Voor zover Feyenoord City bv btw-belaste prestaties verricht, staat daartegenover dat zij alle inkoop-btw, die aan haar in rekening wordt gebracht, in aftrek kan brengen. De inkoop-btw vormt voor Feyenoord City bv derhalve geen kostenpost.

Of de btw die Feyenoord City bv aan haar afnemers in rekening brengt, bij die afnemers een kostenpost vormt, hangt af waarvoor de afnemers de prestaties van Feyenoord City bv gaan gebruiken. De btw op de werkzaamheden die Feyenoord City bv bijvoorbeeld verricht voor Stadion N.V., zullen bij Stadion N.V. niet snel tot een kostenpost leiden. Stadion N.V. verricht in de regel immers btw-belaste activiteiten². Levert Feyenoord City daarentegen bouwrijpe grond aan een woningcorporatie, die op die grond vervolgens huurwoningen realiseert, dan zal de btw bij die woningcorporatie een kostenpost vormen. De verhuur van woningen is namelijk btw-vrijgesteld. Bij het verrichten van ontwikkel- en planactiviteiten voor de gemeente, zal de gemeente de diensten van Feyenoord City bv in beginsel als overheid afnemen. De btw komt bij de gemeente dan voor compensatie bij het bcf³ in aanmerking.

2.1.2 Vennootschapsbelasting

Een besloten vennootschap, zoals Feyenoord City bv, is volledig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (hierna: Vpb). Dat geldt voor al haar activiteiten. Er vindt geen zogenaamde ondernemingstoets plaats, zoals hierna nog toegelicht bij overheidslichamen. Het tarief is 20% voor de eerste € 200.000 winst en 25% over het meerdere boven € 200.000 (2016).

² Volledigheidshalve merk ik daarbij wel op dat indien de exploitatie van het Maasstadion wordt ondergebracht in een vof en Stadion N.V. kosten maakt voor het Maasstadion, nader dient te worden onderzocht in hoeverre Stadion N.V. als btw-ondernemer optreedt en recht op aftrek heeft. Dit valt echter buiten het bereik van dit memo.

³ Btw-compensatiefonds.

2.2 Grondexploitatie

Een deel van de gronden binnen het exploitatiegebied is in eigendom bij de gemeente. Het overige deel van de gronden zal moeten worden verworven van de huidige eigenaren. In de exploitatieopzet van 29 augustus 2016 is voor de totale verwervingskosten exclusief de gemeentelijke gronden een bedrag opgenomen van afgerond € 69 miljoen. De inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden is begroot op € 10-20 miljoen. Na verwerving zullen de gronden bouwrijp worden gemaakt en de bouwkvavels als bouwterrein worden uitgegeven. Het openbaar gebied dient woonrijp te worden gemaakt en uiteindelijk in eigendom te komen bij de gemeente.

2.2.1 Aankoop van grond

Btw

Of bij de aankoop van grond btw is verschuldigd, is in de eerste plaats afhankelijk van de hoedanigheid van de leverancier (verkoper). Alleen een btw-ondernemer kan immers btw in rekening moeten brengen. De gronden zullen in beginsel worden verworven van bedrijven, die zullen kwalificeren als btw-ondernemer. Mocht er daarnaast sprake zijn van het verwerven van grond van de gemeente, dan treedt ook de gemeente ter zake van die levering op als btw-ondernemer. De gemeente handelt bij de levering van grond immers niet binnen een voor haar geldend specifiek juridisch regime (als overheid), maar als een private marktpartij. Uitgangspunt daarbij is uiteraard wel dat de gemeente een vergoeding ontvangt voor de grond.

Of voorts ter zake van de levering door de betreffende btw-ondernemer daadwerkelijk btw is verschuldigd, is afhankelijk van de status van de grond. Als hoofdregel geldt dat de levering van een onroerende zaak is btw-vrijgesteld. Hierop bestaan 3 uitzonderingen:

1. Er is sprake van de levering van een nieuw gebouw. Een gebouw wordt voor de btw als nieuw aangemerkt vóór, op of twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikname.
2. De grond kwalificeert voor de btw als bouwterrein⁴.
3. Partijen opteren voor een met btw-belaste levering. Opteren voor een btw-belaste levering is echter alleen mogelijk indien de koper de onroerende zaak voor ten minste 90% voor btw-belaste prestaties gaat gebruiken. Daarnaast kan met de optie geen beroep worden gedaan op de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (zie hierna).

De sloop en ontruimingskosten zijn binnen de kostenraming opgenomen in de kosten van het bouwrijp maken. Ik ga er dan ook vanuit dat de gronden worden aangekocht inclusief de bestaande opstallen en de sloop niet voor rekening en risico van de verkoper plaats vindt. De aankoop van de gronden zal derhalve in principe bestaan uit bestaande panden of parkeerterreinen (oude onroerende zaken), waarvan de levering is btw-vrijgesteld. Een btw-vrijgestelde levering heeft voor de verkopers tot nadeel dat zij de btw op kosten toerekenbaar aan die levering (bijvoorbeeld notaris of advieskosten) niet in aftrek kunnen brengen en eventueel een deel van de in aftrek gebrachte btw op de nieuwbouw (bij panden niet langer dan 10 jaar in gebruik) dienen terug te betalen. Vanuit dat oogpunt is dan ook wellicht de vraag van de verkopers te verwachten of kan worden geopteerd voor een met btw-belaste levering, dan wel kan worden bewerkstelligd dat sprake is van de levering van een bouwterrein.

⁴ Voor een nadere toelichting op het begrip bouwterrein voor de btw verwijs ik naar § 2.2.2 hierna.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken, of rechten waaraan deze zijn onderworpen, is belast met 6%⁵ overdrachtsbelasting (hierna: ovb). Dit houdt in dat de partij die de gronden verwerft in principe 6% ovb is verschuldigd over de waarde in het economisch verkeer van die gronden. De waarde in het economisch verkeer is minimaal gelijk aan de tegenprestatie (hetgeen voor de gronden wordt betaald). Gelet op de totale verwervingskosten exclusief de gemeentelijke gronden, zal dit een kostenpost van circa € 4,1 miljoen met zich meebrengen. Worden ook de gemeentelijke gronden verworven dan kan dit leiden tot een extra kostenpost van tussen de € 0,6 en € 1,2 miljoen.

Heffing van ovb kan achterwege blijven indien een beroep op een (wettelijke) vrijstelling kan worden gedaan. In het kader van het onderhavige project zijn daarbij de zogenoemde samenloopvrijstelling⁶ en de vrijstelling voor publiekrechtelijke lichamen⁷ van belang. De samenloopvrijstelling is kort gezegd van toepassing als ter zake van de levering van rechtswege btw is verschuldigd. Er dient derhalve sprake te zijn van de levering van een nieuw gebouw of van een bouwterrein. Het overigens niet zo zijn dat de onroerende zaak reeds als bedrijfsmiddel is gebruikt en de koper de btw (gedeeltelijk) in aftrek kan brengen. Die situatie is van de samenloopvrijstelling uitgezonderd. De vrijstelling voor publiekrechtelijke lichamen is van toepassing op de verkrijging door onder meer gemeenten, provincies, de staat en gemeenschappelijke regelingen.

Genoemde vrijstellingen in de ovb komen te vervallen (de zogenoemde strafheffing) indien sprake is van:

- een met btw belaste levering/dienst; en
- de in rekening gebrachte vergoeding lager is dan de waarde in het economisch verkeer; en
- de verkrijger de btw voor 90% of meer niet in aftrek kan brengen.

Aangezien de partij die de gronden verwerft, deze gronden in principe als bouwterrein btw-belast gaat uitgeven, zal van de strafheffing niet snel sprake zijn.

2.2.2 Levering van bouwterreinen

Btw

De partij die de bouwterreinen tegen vergoeding uit gaat geven zal daarvoor als btw-ondernemer optreden. Zoals hiervoor aangegeven, is de levering van een bouwterrein door een btw-ondernemer voor de btw van rechtswege belast met 21% btw. Op grond van artikel 11.4 Wet OB⁸ is sprake van een bouwterrein wanneer aan onbebouwde grond met het oog op de toekomstige bebouwing:

- a) bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden; of
- b) voorzieningen worden of zijn getroffen; of
- c) voorzieningen in de omgeving worden of zijn getroffen; of
- d) omgevingsvergunning is verleend voor een bouwactiviteit.

⁵ Volledigheidshalve merk ik daarbij op dat het verlaagde tarief voor de ovb van 2% alleen geldt voor de verkrijging van woningen.

⁶ Artikel 15.1.a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

⁷ Artikel 15.1.c Wet op belastingen van rechtsverkeer.

⁸ Wet op de omzetbelasting 1968.

Uit de (Europese) jurisprudentie⁹ volgt echter dat bij de vaststelling of sprake is van een bouwterrein ook rekening moet worden gehouden met eventueel door de verkoper van de onroerende zaak verrichte bijkomende prestaties en de intentie van partijen. Als de verkoper zich bijvoorbeeld verplicht tot volledige sloop van de bestaande opstallen en het terrein bestemd is om te worden bebouwd, is op basis van de jurisprudentie reeds sprake van een bouwterrein¹⁰.

Overdrachtsbelasting

De kopers van de bouwterreinen zijn ter zake van de verkrijging in beginsel 6% ovb verschuldigd. Nu de terreinen echter als btw-bouwterreinen worden uitgegeven en ter zake van die levering 21% btw is verschuldigd, kunnen de kopers een beroep doen op de samenloopvrijstelling en kan heffing van ovb achterwege blijven. Heffing van ovb bij de kopers zou alleen aan de orde kunnen zijn indien geen sprake is van de levering van een bouwterrein in de zin van de btw of de zogenoemde strafheffing van toepassing is. De verwachting is echter niet dat de strafheffing snel aan de orde zal zijn. Voor toepassing van de strafheffing is immers vereist dat de kopers de btw voor 90% of meer niet in aftrek kunnen brengen en gelet op de activiteiten van de kopers zal daarvan geen sprake zijn.

2.2.3 Woonrijp maken openbaar gebied

Indien een gemeente kosten maakt voor de (her)inrichting van het openbaar gebied, handelt zij daarbij als overheid en komt de inkoop-btw voor compensatie bij het bcf in aanmerking. Bij dergelijke projecten is het evenwel gebruikelijk dat de ontwikkelaar, die de bouwgrond uitgeeft of het project realiseert, tevens zorgdraagt voor de aanleg van de gemeenschapsvoorzieningen en deze vervolgens om niet (op)levert aan de gemeente. Omdat een eventuele aftrekbeperking van de inkoop-btw op kosten van de aanleg bij de ontwikkelaar in dergelijke gevallen niet wenselijk wordt geacht, is goedgekeurd¹¹ dat de ontwikkelaar volledig recht op aftrek heeft, voor zover de gemeente recht op compensatie bij het bcf zou hebben. Daarbij is nog wel vereist dat indien de (op)levering tegen vergoeding zou zijn verricht, de ontwikkelaar ter zake van de (op)levering btw zou zijn verschuldigd. Aftrek is hierdoor bijvoorbeeld uitgesloten indien sprake is van de levering van een park, waterpartijen en dergelijke. Op basis van dezelfde goedkeuring wordt de strafheffing ovb bij de gemeente buiten beschouwing gelaten, waardoor bij de gemeente de vrijstelling voor publiekrechtelijke lichamen in stand blijft.

2.2.4 Vennootschapsbelasting

Voor de Vpb is eerst de vraag aan de orde in welke (rechts)vorm de grondexploitatie wordt ondergebracht. Zoals hiervoor in § 2.1.2 opgemerkt kwalificeert een bv, maar ook bijvoorbeeld een nv en een coöperatie van rechtswege als belastingplichtige voor de Vpb.

Publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals gemeenten, zijn door wetswijziging per 1 januari 2016 belastingplichtig voor de Vpb *“voor zover zij een onderneming drijven”*¹². Alleen de activiteiten die kwalificeren als onderneming leiden tot belastingplicht voor de Vpb. Typische overheidstaken en de

⁹ Hof van Justitie 19 november 2009, C-461/08, ECLI:EU:C:2009:722 (Don Bosco), Hof van Justitie 17 januari 2013, C-543/11, ECLI:EU:C:2013:20 en Hoge Raad 7 juni 2013, nr. 10/02888bis, ECLI:NL:HR:2013:CA2222 (Woningstichting Maasdriel-arresten)

¹⁰ Ik heb begrepen dat de wet op korte termijn in overeenstemming zal worden gebracht met deze jurisprudentie. Op de jurisprudentie kan uiteraard wel al een beroep worden gedaan.

¹¹ Zie § 2.5.2.3 van het besluit van 25 januari 2012, BLKB 2012/175M.

¹² Artikel 2, lid 1, letter g Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden zijn vrijgesteld. Indien de grondexploitatie wordt ondergebracht bij de gemeente voert de gemeente met de aankoop, het bouwrijp maken en de gronduitgifte in principe geen typische overheidstaak uit. Er zal dan ook moeten worden getoetst of de gemeente met de grondexploitatie een onderneming drijft. Van een onderneming is sprake indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) Organisatie van kapitaal en arbeid;
- b) Deelname aan het economisch verkeer;
- c) Winstoogmerk.

Aan de eerste twee criteria is doorgaans al snel voldaan. Voor het in casu uitvoeren van de grondexploitatie zal kapitaal en arbeid worden ingezet en met de aankoop, het bouwrijp maken en de uitgifte van de gronden wordt deelgenomen aan het economisch verkeer. Het belangrijkste criterium waar de meeste discussie over kan ontstaan is het winstoogmerk. Een winstoogmerk is doorgaans aanwezig als er structurele vermogensoverschotten worden behaald. Bij een kostendekkende grondexploitatie zal hier in beginsel geen sprake van zijn. De vraag die landelijk echter nog speelt is of de toepassing van het concurrentiecriteria nog leidt tot Vpb-plicht. Bij vastgoedactiviteiten zal in beginsel namelijk al snel in concurrentie worden getreden. Vooralsnog wordt er in het algemeen vanuit gegaan dat als er geen winst/structurele vermogensoverschotten zijn, er geen 'bescheiden bestaan' kan worden ontleend aan de activiteit. In dat geval zou ook van concurrentie geen sprake kunnen zijn (men kan immers niet leven van een kostendekkende activiteit). Gelet op het feit dat de Vpb-plicht voor overheidslichamen recent is ingevoerd, kan ik mij niet voorstellen dat de gemeente hierover geen standpunt heeft ingenomen/afspraken met de belastingdienst heeft gemaakt. Het lijkt raadzaam om hierover met de gemeente in overleg te treden.

Ook bij het onderbrengen van de grondexploitatie in een PPS, speelt wederom de vraag in welke (rechts)vorm de PPS wordt gegoten en of Vpb-plicht van rechtswege aan de orde is of de ondernemerstoets (zoals bij de gemeente) moet worden gemaakt. Daarbij merk ik volledigheidshalve op dat wanneer de PPS wordt opgezet als een fiscaal transparant lichaam, zoals een als vennootschap onder firma (vof), in beginsel fiscale transparantie geldt. Niet de vof zelf, maar de firmanten worden in de belastingheffing betrokken voor hun aandeel in het resultaat. Of en hoe de firmant wordt belast hangt af van de fiscale positie van de desbetreffende firmant. Voor Feyenoord City bv als firmant geldt hetgeen is opgemerkt in § 2.1.2 Feyenoord City bv is belast voor haar aandeel in het resultaat van de vof. Voor de gemeente als firmant geldt hetgeen hiervoor is opgemerkt. Getoetst moet worden of de activiteiten van de vof kwalificeren als onderneming.

2.3 Keuze privaat, publiek of PPS

Uit de hierboven beschreven fiscale gevolgen volgt dat voor de keuze hoe de grondexploitatie moet worden vormgegeven het voor de btw in beginsel niet uitmaakt voor welke vorm er wordt gekozen. In alle drie de varianten zal de partij (Feyenoord City bv, de gemeente of een mengvorm binnen een PPS) die de gronden verwerft, bouwrijp maakt en vervolgens als bouwterrein uitgeeft als btw-ondernemer optreden. Ter zake van de uitgifte van de bouwterreinen is 21% btw verschuldigd en de inkoop-btw die aan de partij in rekening wordt gebracht, komt voor aftrek in aanmerking.

Voor de ovb is de gekozen vorm daarentegen wel van belang. Bij de verwerving van de gronden door een private partij (Feyenoord City bv of het private deel binnen een PPS) is immers 6% ovb verschuldigd over de

waarde in het economische verkeer van die gronden (niet zijnde bouwterrein) en/of opstallen. Gelet op de totale verwervingskosten exclusief de gemeentelijke gronden van € 69 miljoen, brengt dit een kostenpost van circa € 4,1 miljoen met zich mee. Indien ook de gemeentelijke gronden worden verworven, bedraagt de kostenpost aanvullend nog tussen de € 0,6 en € 1,2 miljoen.

Heffing van ovb kan worden voorkomen door de gronden niet in de huidige staat met bestaande opstallen aan te kopen, maar er zorg voor te dragen dat sprake is van de levering van een bouwterrein in fiscale zin. Dit betekent niet dat de gronden al volledig bouwrijp moeten zijn gemaakt, maar er zullen wel werkzaamheden voor rekening en risico van de verkoper dienen plaats te vinden en uit het geheel van afspraken zal moeten blijken dat sprake is van de levering bouwterreinen. Voor de verwerving van de gronden van de gemeente is dit wellicht te realiseren. Bij de verwerving van de overige gronden zullen er echter praktische bezwaren zijn, bijvoorbeeld het uit handen geven van de sloopwerkzaamheden en de vereiste medewerking van de verkopers.

Vanuit de ovb-optiek gaat de voorkeur er dan ook naar uit om te kiezen voor een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij de gemeente de juridische eigendom van de te verwerven gronden verkrijgt. De gemeente kan immers een beroep doen op de vrijstelling voor publieke lichamen, ongeacht de status van de grond. Het gaat er in deze variant om dat de eigendom door de gemeente wordt verkregen. Dit neemt niet weg dat bijvoorbeeld Feyenoord City bv de werkzaamheden (planning en ontwikkeling, maar ook het zorgdragen voor de sloop en het bouwrijp maken) voor haar rekening kan nemen. Zij voert die werkzaamheden dan in feite in opdracht van de gemeente uit. Het is alleen zaak om ervoor te zorgen dat de gemeente uiteindelijk bouwterreinen levert, zodat in de volgende schakel een beroep op de samenloopvrijstelling kan worden gedaan. Daarnaast dient ervoor te worden gezorgd dat Feyenoord City bv niet een zodanig belang bij te verwerven gronden verkrijgt, waardoor sprake is van de verkrijging van de economisch eigendom. Het gaat daarbij om een belang dat ten minste enig risico van waardeverandering met zich meebrengt. Hiervoor dient in zowel de contractuele als in de uitvoeringsfase aandacht voor te zijn.

Voor de Vpb geldt dat de Vpb-plicht vasthangt aan de gekozen rechtsvorm. Bij het onderbrengen van de grondexploitatie in bijvoorbeeld een bv of nv is Vpb-plicht sowieso aan de orde. Wordt gekozen om de grondexploitatie onder te brengen bij de gemeente, dan zal de gemeente eerst de toets moeten maken of zij daarmee een onderneming drijft¹³. In alle vormen geldt uiteraard dat pas daadwerkelijk Vpb wordt betaald voor zover er fiscale winst wordt behaald.

¹³ Hetzelfde geldt overigens voor een vereniging of stichting.

3 Schema conclusie

	Btw	Ovb	Vpb
Volledig privaat	Feyenoord City bv treedt voor de verwerving van de gronden, het bouwrijp maken en de gronduitgifte op als btw-ondernemer en heeft in principe volledig recht op aftrek.	Verwerving van de gronden door Feyenoord City bv brengt een ovb-kostenpost met zich mee van maximaal € 4,1 tot € 5,3 miljoen.	Feyenoord City bv is belastingplichtig voor de Vpb en Vpb verschuldigd over de fiscale winst.
Gemeentelijke grondexploitatie	De gemeente treedt voor de verwerving van de gronden, het bouwrijp maken en de gronduitgifte op als btw-ondernemer en heeft in principe volledig recht op aftrek.	De gemeente kan voor de verwerving van de gronden en beroep doen op de vrijstelling voor publiekrechtelijke lichamen.	Afhankelijk van de vraag of de gemeente een onderneming drijft, is Vpb-plicht aan de orde.
PPS-variant	De partij die gronden verwerft, bouwrijp maakt en uitgeeft treedt op als btw-ondernemer en heeft in principe volledig recht op aftrek.	Voor zover de verwerving door een private partij plaatsvindt, brengt dit in beginsel een ovb-kostenpost met zich mee.	Vpb-plicht is aan de orde afhankelijk van de gekozen rechtsvorm.