

Notitie

PER E-MAIL

Aan de heer Frank Keizer (Operatie NL) en de heer David van Loo (First Dutch)
Van Jan Stigter / Johan Schipper / Sanjeev Balli / Josanne Jessen
Datum 20 september 2016
Referentie JGYPJ/2016/1823/11618474

Betreft: Fiscale gevolgen van de herontwikkeling van de huidige Kuip

1. Inleiding

In het kader van de herontwikkeling van de huidige Kuip hebben Johan Schipper en Sanjeev Balli op 7 september 2016 met jullie een bespreking gehad. Tijdens deze bespreking is onder andere gesproken over de plannen omtrent de nieuwe bestemming van de huidige Kuip. Jullie hebben ons gevraagd een (korte) uiteenzetting te geven van de fiscale gevolgen die komen kijken bij de herontwikkeling van de huidige Kuip wat betreft de vennootschapsbelasting, de btw en de overdrachtsbelasting, zodat jullie hier rekening mee kunnen houden in jullie rekenmodel.

Voor de vennootschapsbelasting zijn met name de gevolgen voor de fiscale winst van Stadion Feijenoord N.V. (hierna: SF NV) van belang. Voor de btw en overdrachtsbelasting zit het belang in de verschillende belastinggevolgen afhankelijk van de wijze van exploitatie. Aangezien het nu nog onduidelijk is op welke wijze de nieuwe projecten na de herontwikkeling geëxploiteerd gaan worden, zullen wij jullie op hoofdlijnen inzicht geven in de fiscale aandachtspunten die bij deze verschillende wijze van exploitatie komen kijken. Zodra er meer duidelijkheid is over de daadwerkelijke wijze van exploitatie van deze projecten, raden we aan de fiscale gevolgen in meer detail uit te werken.

Wij beginnen de notitie beginnen met een overzicht van onze eerste conclusies voor de vennootschapsbelasting, de omzetbelasting en de overdrachtsbelasting. De verdere uitwerking van onze conclusies kunnen jullie terugvinden in de bijlagen; specifiek de gevolgen qua btw en overdrachtsbelasting, alsmede achtergrondinformatie over de afschrijvingsbeperking gebouwen. Ook de relevante feiten en omstandigheden die ten grondslag liggen aan dit memorandum hebben we in de bijlage uiteengezet.

2. Onze eerste conclusies voor de vennootschapsbelasting

Op basis van onze analyse kunnen wij voor de vennootschapsbelasting het volgende concluderen omtrent de herontwikkeling van de huidige Kuip:

1. De fiscale boekwaarden van de huidige opstallen van de Kuip bedragen op 30 juni 2015 ongeveer € 5,8 miljoen voor het stadion en € 1,8 miljoen voor het Maasgebouw. Bij een toekomstige sloop van delen hiervan (het stadion) of het gehele gebouw (het Maasgebouw) moet fiscaal de resterende boekwaarde in principe geactiveerd worden als onderdeel van de kostprijs van de nieuwe activa. Met andere woorden, onze eerste inschatting is dat fiscaal geen of slechts een zeer beperkte afwaardering plaats kan vinden ten laste van het fiscale resultaat van SF NV.
2. De sloopkosten / verbouwkosten die met de herontwikkeling samenhangen dienen te worden geactiveerd als onderdeel van de kostprijs van de nieuw te vervaardigen projecten en

kunnen niet in één keer ten laste van de fiscale winst van SF NV worden gebracht. Deze kosten staan namelijk in zo'n nauw verband met de herontwikkeling, dat deze niet los van elkaar kunnen worden gezien.

3. Als SF NV de blote eigendom van de grond onder het huidige stadion verkrijgt, is de vraag in hoeverre dit leidt tot fiscaal belastbaar resultaat en zo ja wanneer. Wij begrijpen dat de boekwaarde van het bloot eigendom van de grond op dit moment in de boeken staat bij de gemeente Rotterdam voor € 5.000.000, terwijl de waarde economisch verkeer in geval van herontwikkeling mogelijk € 10.000.000 bedraagt. De relevante vraag is of SF NV ook daadwerkelijk een activum verkrijgt dat geactiveerd moet worden, of dat gesteld kan worden dat de verkrijging van het bloot eigendom voor de gemeente per saldo geen verarming betekent, omdat daarmee samenhangend een verplichting tot herontwikkeling ontstaat die ook in het belang is van de gemeente Rotterdam (met andere woorden: de gemeente "geeft per saldo niets weg"). Op basis van onze ervaring in vergelijkbare situaties heeft de Belastingdienst er belang bij te stellen dat de verkrijging moet worden geactiveerd, omdat het blote eigendom in hun ogen wel degelijk extra waarde heeft; immers de volledige toekomstige erfpachtverplichtingen komen in dat geval voor SF NV te vervallen en SF NV kan naar de toekomst toe permanent beschikken over onbezwaarde grond. Een tegenargument kan zijn dat de overdracht van het bloot eigendom om niet, als het ware geheel weggestreept kan worden tegen de voordelen voor de gemeente van de herontwikkeling, te meer omdat de gemeente Rotterdam in het licht van een eventuele staatssteundiscussie zich niet kan veroorloven het blote eigendom onder de marktwaarde over te dragen. Ook draagt SF NV op deze manier bij aan de herontwikkeling van het gebied, welke leidt tot positieve effecten voor de gemeente (onder andere OZB-heffing en andere voordelen uit hoofde van de herontwikkeling).
4. Bij verkrijging van het blote eigendom tegen een te lage vergoeding zal daarnaast discussie ontstaan over de vraag op welk moment je een fiscaal realisatiemoment hebt. Aangezien op grond fiscaal niet mag worden afgeschreven, zou dit winstneming in één keer kunnen betekenen voor de waarde van het blote eigendom. Een dergelijke winst kan fiscaal niet uitgesteld worden door bijvoorbeeld een herinvesteringsreserve (hierna: HIR) te vormen, omdat in deze situatie geen bedrijfsmiddel vervreemd wordt op het niveau van SF NV. Als zeker is dat het realisatiemoment binnen een afzienbare tijd plaatsvindt middels doorverkoop van de grond onder bijvoorbeeld de woningen en/of de atletiekbaan, kunnen we in overleg met de Belastingdienst proberen een eventueel realisatiemoment door te schuiven tot de verkoop van de woningen en/of de atletiekbaan. Als het blote eigendom daarbij in eigendom blijft van SF NV, is het maar zeer de vraag of de Belastingdienst bereid is goed te keuren dat realisatie wordt uitgesteld tot het moment van verkoop van de grond. Wij raden - zolang we nog niet met de Belastingdienst hebben gesproken - aan om in het model vooralsnog rekening te houden met afrekenen ineens over de waarde van het bloot eigendom van de grond, indien deze voor een te lage, niet-marktconforme prijs wordt verkregen.
5. Als SF NV een ondererfpacht uitgeeft ten aanzien van de nieuwe te realiseren projecten (en dus verkrijging van het bloot eigendom niet aan de orde is), dient hiervoor een zakelijke vergoeding te worden gevraagd. De huidige canon van € 113.000 is niet marktconform (dat wil zeggen te laag) en geldt 'zolang op de grond wordt gevoetbald'. Ook als de gemeente deze te lage canon in stand houdt, dient SF NV een hogere marktconforme vergoeding te vragen voor een ondererfpachtrecht voor bijvoorbeeld de woningen. Een dergelijke situatie leidt tot een jaarlijkse winst op het niveau van SF NV, maar doet zich dus in beginsel alleen in substantiële vorm voor als de gemeente een te lage canon blijft vragen.
6. De verkoop van de nieuwe projecten (woningen, atletiekbaan, eventuele andere deelprojecten) kan leiden tot fiscale winstneming door SF NV. Deze winstneming kan niet uitgesteld worden door middel van het vormen van een herinvesteringsreserve, hetzij vanwege het ontbreken van de kwalificatie als bedrijfsmiddel of het ontbreken van een

herinvesteringsvoornemen. Bij bijvoorbeeld de woningen is immers al bekend dat deze zullen worden doorverkocht, zodat voor SF NV sprake zal zijn van voorraad. Ten aanzien van de overige deelprojecten ontbreekt volgens onze informatie een vervangingsvoornemen op het niveau van de belastingplichtige SF NV. Aangezien we begrijpen dat de vorming van een fiscale eenheid vennootschapsbelasting met Nieuw Stadion BV niet mogelijk zal zijn door de uitgifte van cumulatief preferente aandelen, is het niet relevant om uit te zoeken of de bouw van de nieuwe Kuip als vervangingsvoornemen zou kunnen kwalificeren.

7. Afhankelijk van de vraag of sprake is van een gebouw en de gekozen exploitatievorm van de verschillende deelprojecten die niet worden verkocht (verhuur, zelf exploiteren of sale & lease back) kunnen de afschrijvingsbeperkingen in de vennootschapsbelasting een rol spelen in het model. Op basis van een eerste analyse verwachten wij dat alle deelprojecten kwalificeren als gebouw met uitzondering van de parkeerplaats (indien deze geen onzelfstandig deel van het gebouw is en tevens niet onmiddellijk en uitsluitend dienstbaar is aan het gebouw) en de buitengelegen atletiekbaan (met uitzondering van de hal of sportcentrum dat hieraan gekoppeld is). Wij raden aan deze kwalificatie af te stemmen met de Belastingdienst. Afhankelijk van een gebouw in eigen gebruik (in geval van zelf exploiteren) of een gebouw ter belegging (in geval van verhuur), kan afgeschreven worden tot op 50% van de relevante WOZ-waarde bij eigen gebruik respectievelijk tot op de relevante WOZ-waarde van het betreffende gebouw bij verhuur. Bij de exploitatievorm sale & lease back is het betreffende gebouw in beginsel geen eigendom van SF NV en heeft SF NV daardoor niet te maken met deze afschrijvingsbeperking. Indien echter blijkt dat de economische realiteit van de sale & lease back constructie tot geen andere conclusie kan leiden dat sprake is van economisch eigendom van het betreffende gebouw, dient SF NV alsnog de afschrijvingsbeperking in acht te nemen. Voor een uitgebreidere toelichting op de afschrijvingsbeperking voor gebouwen verwijzen we naar de bijlage.
8. Indien SF NV niet het bloot eigendom verkrijgt van de grond onder het huidige stadion maar het erfpachtrecht behoudt, kan dit mogelijk positief uitwerken op de toepassing van de afschrijvingsbeperking voor gebouwen. Dit komt doordat voor de afschrijvingsbeperking de waarde van de grond buiten aanmerking blijft indien sprake is van een erfpacht. Door – mits onderbouwd – een groter gedeelte van de relevante WOZ-waarde aan de grond c.q. het erfpacht toe te rekenen, kan mogelijk meer afschrijvingsruimte ontstaan dan in de situatie waar sprake is van eigendom van de grond.
9. SF NV kan bij de ontwikkeling van de deelprojecten mogelijk gebruik maken van de energie-investeringsaftrek (EIA), de milieu-investeringsaftrek (MIA) en/of de willekeurige afschrijving op kwalificerende milieubedrijfsmiddelen (VAMIL). De EIA (58%) en de MIA (13,5%, 27% of 36%) zijn extra fiscale aftrekposten bovenop de reguliere afschrijving, de VAMIL biedt de mogelijkheid om 75% van een kwalificerende investering in één keer af te schrijven. Om in aanmerking te komen geldt een aantal stikte eisen. Wij raden aan hier in meer detail naar te kijken om te beoordelen in hoeverre gebruik kan worden gemaakt van deze fiscale faciliteiten voor energiezuinige en milieubesparende investeringen.

3. Onze eerste conclusies voor de omzetbelasting / overdrachtsbelasting

Op basis van onze analyse kunnen wij voor de omzetbelasting / overdrachtsbelasting het volgende concluderen omtrent de herontwikkeling van de huidige Kuip:

1. De (mogelijke) levering van de bloot eigendom van de grond door de Gemeente Rotterdam aan SF NV is belast met 6% overdrachtsbelasting over de marktwaarde van de bloot eigendom (berekend volgens de overdrachtsbelastingregelgeving). Ook wijzigingen of (her)uitgifte van het erfpachtrecht is in beginsel belast met 6% overdrachtsbelasting; over het verschil in waarde van het erfpachtrecht vóór en na de wijziging.

2. De levering van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van btw, tenzij de levering plaatsvindt voor, op of tot 2 jaar na eerste ingebruikname van het goed. Ingeval van herontwikkeling moet beoordeeld worden of een nieuwe onroerende zaak opgeleverd is die voor het eerst in gebruik kan worden genomen. Gelet op de eerste indicaties dat onder herontwikkelingsplannen, met uitzondering van het stalen skelet en delen van de tribune, de onroerende zaak gesloopt wordt alsmede de wijziging in aard/gebruik van de onroerende zaak, menen wij dat de herontwikkeling van De Kuip tot vervaardiging van een nieuwe onroerende zaak leidt. Deze beoordeling of een nieuwe onroerende zaak vervaardigd wordt is echter sterk feitelijk en voor interpretatie vatbaar. Het is niet ondenkbaar dat de Belastingdienst een ander standpunt inneemt. Bijvoorbeeld dat de herontwikkeling niet leidt tot vervaardiging van een nieuwe onroerende zaak of dat de verschillende onderdelen van de oude Kuip na herontwikkeling afzonderlijk beoordeeld moeten. Deze laatste visie kan leiden in splitsing in oude delen en nieuwe delen.
3. De btw die in rekening wordt gebracht aan SF NV ter zake van de herontwikkeling van de Kuip is enkel aftrekbaar als de daaropvolgende verkoop of verhuur belast is met btw. De btw op kosten is een kostenpost voor SF NV (er ontstaat dan btw-druk) als het (opvolgende/voorgenomen) gebruik van de onroerende zaak vrijgesteld is. Op dezelfde wijze vormt de btw op de verkoop/verhuur van de vastgoeddelen geen kostenpost voor de afnemer, als deze afnemer de onroerende zaak voor btw-belaste doeleinden gebruikt. Het is niet ondenkbaar dat de verschillende delen onder de herontwikkelde Kuip een afwijkend btw- en overdrachtsbelastingregime hebben. De voorbelasting moet in dat geval worden toegerekend per afzonderlijk deel. In de praktijk worden verschillende toerekening methodes gebruikt. Het is raadzaam om dit in vooroverleg met de Belastingdienst af te stemmen.
4. Bij verkoop van woningen onder condities 'vrij op naam', komt de btw op de verkoop commercieel voor rekening van SF NV en heeft de kwalificatie als nieuw vastgoed een negatieve impact op de te behalen marge voor SF NV. Immers, er is in dat geval van rechtswege btw verschuldigd (21%) welke in de vrij op naam prijs besloten zit (dus ten laste van SF NV komt). Bij een kwalificatie als oud vastgoed zal de levering van de woningen weliswaar vrijgesteld van btw zijn, maar ontstaat niettemin een belastingdruk vanwege de niet-aftrekbare btw op de ontwikkelingskosten en doordat de verkrijging door de afnemer belast is met 2% overdrachtsbelasting. Het is raadzaam het vorenstaande in ogenschouw te nemen bij de exploitatieberekeningen.
5. In veel gevallen zullen koper en verkoper of verhuurder en huurder gezamenlijk opteren voor btw-belaste verkoop of verhuur om btw-druk te voorkomen. Hierbij geldt als voornaamste vereiste dat de afnemer het onroerend goed voor meer dan 90% voor btw-belaste prestaties gaat gebruiken.
6. Een sale & leaseback transactie wordt in de btw/overdrachtsbelasting doorgaans aangemerkt als verkoop gevolgd door verhuur/terugverkoop. Wij zijn echter bekend met situaties waarin de Belastingdienst sale & leaseback tussen verbonden partijen als bijzondere vorm van financiering aanmerkte, hetgeen een andere fiscale behandeling met zich mee brengt. Nadere afstemming met de Belastingdienst van de gevolgen van de voorgenomen transacties kan vereist zijn.

Wij verwijzen graag naar bijlage 2 voor een uitgebreidere en overzichtelijke uitwerking van de omzetbelasting / overdrachtsbelasting gevolgen en aandachtspunten.

BIJLAGE 1: FEITEN EN UITGANGSPUNTEN

In deze notitie zijn wij uitgegaan van de volgende feiten en uitgangspunten:

1. De huidige Kuip, eigendom van SF NV, zal worden herontwikkeld.
2. De herontwikkeling van de huidige Kuip en de bouw van het nieuwe stadion zal worden aangestuurd door Feyenoord City. First Dutch is hierbij de projectontwikkelaar.
3. De herontwikkeling zal voor rekening en risico plaatsvinden van SF NV.
4. Een gedeelte van de huidige Kuip en het Maasgebouw (mogen) worden gesloopt. De Olympiazijde en de staalconstructie uit 1937 mogen niet worden aangepast. De tribunes moeten deels in stand blijven. De overige delen mogen (en worden) verwijderd.
5. De herontwikkeling van de huidige Kuip zal leiden tot de volgende deelprojecten:
 - De Kuip Residences
 - Parkeren
 - Economy hotel
 - Horeca museum
 - Horeca brewery
 - Health center
 - Feyenoord museum
 - De Kuip – Sports experience history
 - Museum fan shop
 - Feyenoord craft beer brouwerij
 - City indoor sports
 - Outdoor athletics
6. De woningen zullen worden verkocht aan particulieren. SF NV heeft het voornemen om City indoor sports en Outdoor athletics te verkopen aan de gemeente Rotterdam. Voor de overige projecten worden de volgende exploitatie mogelijkheden overwogen: 1) verkopen, 2) gebruik voor eigen exploitatie, 3) sale and lease back constructie of 4) verhuren.
7. De grond waarop de huidige Kuip is gebouwd is momenteel in eigendom van de gemeente Rotterdam. SF NV heeft deze grond in erfpacht sinds 25 maart 1994 en de looptijd bedraagt 99 jaar. De canon van dit erfpacht bedraagt momenteel € 113.000 per jaar, onder de voorwaarde dat 'er wordt gevoetbald'.
8. SF NV wenst haar jaarwinst waar mogelijk stabiel te houden.
9. De ontwikkeling van een nieuw stadion zal op basis van de huidige verwachting niet in dezelfde fiscale eenheid vennootschapsbelasting plaatsvinden.

BIJLAGE 2: OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

Wij hebben de gevolgen voor de omzetbelasting en overdrachtsbelasting in bijgaand PDF overzicht opgenomen. Wij maken hierbij de volgende opmerkingen:

- Gelet op het gespreksverslag d.d. 7 september 2016 zijn wij er vanuit gegaan dat een aantal varianten niet worden overwogen. Deze zijn met "scenario niet overwogen" aangeduid.
- Wij gaan er steeds vanuit dat de verkoop en/of verhuur van de onderdelen plaatsvindt tegen een marktconforme vergoeding.
- Aangezien de verschillende onderdelen afzonderlijk van elkaar gebruik kunnen worden, zou de Belastingdienst de beoordeling of sprake is van nieuw/oud per afzonderlijk te gebruiken onderdeel kunnen maken. Derhalve hebben wij voor elk te onderscheiden gebruikscategorie van de nieuwe Kuip opgenomen wat de btw-behandeling is van verkoop, verhuur of eigen exploitatie van het onroerend goed. Er is een onderscheid gemaakt tussen fiscaal gezien nieuw onroerend goed en fiscaal gezien oud onroerend goed.
- Het gezondheidscentrum is bestemd voor (para)medisch gebruik. (Para)medische dienstverlening is in beginsel vrijgesteld van btw, waardoor opteren voor btw-belaste verkoop of verhuur niet mogelijk is. Dit moet onderscheiden worden van een gezondheidscentrum dat valt te typeren als sportbeoefening (bijv.: fitnesscentrum) of verzorging (bijv.: sauna).

BIJLAGE 3: AFSCHRIJVINGSBEPERKINGEN GEBOUWEN

Afschrijvingsbeperking gebouwen

Indien de verschillende deelprojecten fiscaal kwalificeren als gebouw, kan de afschrijvingsbeperking voor gebouwen van toepassing zijn. Deze afschrijvingsbeperking houdt in dat enkel kan worden afgeschreven indien de boekwaarde van het gebouw hoger is dan de bodemwaarde. De bodemwaarde is enerzijds afhankelijk van de WOZ-waarde van het gebouw en anderzijds van de wijze waarop het gebouw geëxploiteerd wordt: als gebouw in eigen gebruik of als gebouw ter belegging. Indien het gebouw in eigen gebruik is, kan worden afgeschreven tot op 50% van de WOZ-waarde. Indien het gebouw niet in eigen gebruik is (dus ook bij verhuur), kan enkel worden afgeschreven tot op de WOZ-waarde.

Bij de huidige Kuip kwalificeert het stadion momenteel voor de afschrijvingsbeperking niet als gebouw en het Maasgebouw wel. Hierdoor is de afschrijvingsbeperking momenteel alleen op het Maasgebouw van toepassing. Ondanks het erfpachtrecht is SF NV immers wel economisch eigenaar van het gebouw. Na de herontwikkeling van de Kuip ontstaan afzonderlijke projecten, waarvoor afzonderlijk beoordeeld dient te worden of sprake is van een gebouw. Uit de jurisprudentie volgt een aantal terugkerende elementen over de definitie van gebouw:

- Duurzaam verbonden met de grond; duurzame constructie;
- Niet eenvoudig verplaatsbaar/demonteerbaar;
- Wanden en dak; bescherming tegen wind en neerslag.

Wanneer we deze elementen in aanmerking nemen bij de nieuwe projecten, is onze eerste inschatting dat alle projecten gebouwen zijn met uitzondering van de parkeerplaats (indien deze geen onzelfstandig deel van het gebouw is en tevens niet onmiddellijk en uitsluitend dienstbaar is aan het gebouw) en de buitengelegen atletiekbaan (met uitzondering van de hal of sportcentrum dat hieraan gekoppeld is). Dit resulteert in de toepassing van de afschrijvingsbeperking voor de projecten die kwalificeren als gebouw. In geval van eigen exploitatie van deze gebouwen kan worden afgeschreven tot op 50% van de relevante WOZ-waarde van de betreffende projecten. Het is hierbij van groot belang dat de relevante WOZ-waarden die worden afgegeven voor deze nieuwe projecten correct (lees: niet te hoog) worden vastgesteld. Zodra de eerste WOZ-beschikkingen worden ontvangen, zijn wij uiteraard bereid jullie hierbij te helpen.

BIJLAGE 2: OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

	De Kuip Residences			Parkeerplaatsen			Hotel			Horeca Museum & Brouwerij			Health Center			Feyenoord Museum & Supportershome			Brouwerij			Indoor & Outdoor Atletiekbaan	
	Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*		Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*		Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*		Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*		Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*		Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*		Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*		Fiscaal: 'Nieuw'*	Fiscaal: 'oud'*
Verkoop	- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - Geen overdrachts-belasting (samenloop-vrijstelling)	- Geen btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling <u>niet</u> aftrekbaar - 2% overdrachts-belasting op verkoop		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - Geen overdrachts-belasting (samenloop-vrijstelling)	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing - Btw op kosten aftrekbaar bij optie btw-heffing** (anders niet) - 6% overdrachts-belasting op verkoop		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - Geen overdrachts-belasting (samenloop-vrijstelling)	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing** - Btw op kosten aftrekbaar bij optie btw-heffing** (anders niet) - 6% overdrachts-belasting op verkoop		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - Geen overdrachts-belasting (samenloop-vrijstelling)	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing** - Btw op kosten aftrekbaar bij optie btw-heffing** (anders niet) - 6% overdrachts-belasting op verkoop		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - Geen overdrachts-belasting (samenloop-vrijstelling)	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing** - Btw op kosten aftrekbaar bij optie btw-heffing** (anders niet) - 6% overdrachts-belasting op verkoop		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - Geen overdrachts-belasting (samenloop-vrijstelling)	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing** - Btw op kosten aftrekbaar bij optie btw-heffing** (anders niet) - 6% overdrachts-belasting op verkoop
Verhuur aan derde	scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		- 21% btw op verhuur - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar	- 21% btw op verhuur - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar		- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing** - Btw op kosten ontwikkeling niet aftrekbaar, tenzij optie btw-heffing**	- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing** - Btw op kosten ontwikkeling niet aftrekbaar, tenzij optie btw-heffing**		- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing**	- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing**		- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing** - Btw op kosten ontwikkeling niet aftrekbaar, tenzij optie btw-heffing** - Opteren is vermoedelijk niet mogelijk bij verhuur voor (para)medisch gebruik	- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing** - Btw op kosten ontwikkeling niet aftrekbaar, tenzij optie btw-heffing** - Opteren is vermoedelijk niet mogelijk bij verhuur voor (para)medisch gebruik		- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing**	- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing**		- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing** - Btw op kosten ontwikkeling niet aftrekbaar, tenzij optie btw-heffing**	- Verhuur btw-vrijgesteld, tenzij optie btw-heffing** - Btw op kosten ontwikkeling niet aftrekbaar, tenzij optie btw-heffing**		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen
Sale & leaseback	scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - 21% btw op verhuur, mits optie btw-heffing** - Btw op verhuur aftrekbaar	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing**. Anders geen btw op verkoop - Btw op kosten aftrekbaar, mits optie btw-heffing** - 6% overdrachts-belasting op verkoop - 21% btw op verhuur, mits optie btw-heffing		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - Verhuur btw-vrijgesteld tenzij optie** - Opteren is vermoedelijk niet mogelijk bij verhuur voor (para)medisch gebruik	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing**. Anders geen btw op verkoop - Btw op kosten aftrekbaar, mits optie btw-heffing** - 6% overdrachts-belasting op verkoop - 21% btw op verhuur, mits optie btw-heffing - Opteren is vermoedelijk niet mogelijk bij verhuur voor (para)medisch gebruik		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		- 21% btw op verkoop - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar - 21% btw op verhuur, mits optie btw-heffing** - Btw op verhuur aftrekbaar	- 21% btw op verkoop, mits optie btw-heffing**. Anders geen btw op verkoop - Btw op kosten aftrekbaar, mits optie btw-heffing** - 6% overdrachts-belasting op verkoop - 21% btw op verhuur, mits optie btw-heffing		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen
Geheel eigen beheer	scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen		- Het verlenen van toegang tot een museum is btw-belast. De exploitatie van horeca, zoals het supportershome, (i.e. verkoop spijzen en dranken) is btw-belast - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar	- Het verlenen van toegang tot een museum is btw-belast. De exploitatie van horeca, zoals het supportershome, (i.e. verkoop spijzen en dranken) is btw-belast - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar		- Exploitatie van een brouwerij (verkoop bier) is btw-belast - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar	- Exploitatie van een brouwerij (verkoop bier) is btw-belast - Btw op kosten ontwikkeling aftrekbaar		scenario niet overwogen	scenario niet overwogen

* Herontwikkeling nieuwe Kuip; oud of nieuw onroerend goed? De levering van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van btw, tenzij de levering plaatsvindt voor, op of tot 2 jaar na eerste ingebruikname van het goed. Ingeval van herontwikkeling moet beoordeeld worden of een nieuwe onroerende zaak opgeleverd is die voor het eerste in gebruik kan worden genomen. Deze beoordeling is sterk feitelijk en voor interpretatie vatbaar. Het is niet ondenkbaar dat de Belastingdienst de verschillende onderdelen van de oude Kuip na herontwikkeling afzonderlijk zal beoordelen op kwalificatie 'nieuw' dan wel 'oud'; dit kan leiden in splitsing in oude delen en nieuwe delen.	** Aftrekbaarheid btw op kosten ontwikkeling en opteren voor btw-belaste verkoop/verhuur De btw die aan Stadion Feyenoord in rekening wordt gebracht ter zake van btw-belaste leveringen/diensten is aftrekbaar. Dit houdt in dat bij btw-vrijgestelde verkoop/verhuur enkel recht op aftrek bestaat als beide partijen gezamenlijk opteren voor een btw-belaste verkoop/verhuur. Hierbij geldt als voornaamste vereiste dat de afnemer het onroerend goed voor meer dan 90% voor btw-belaste prestaties gaat gebruiken. Aan deze voorwaarde lijkt in vrijwel alle gevallen voldaan. Enkel bij het Health Center is het onwaarschijnlijk dat er sprake is van btw-belaste dienstverlening, aangezien dienstverlening op het gebied van gezondheidszorg is vrijgesteld van btw.	*** Sale & leaseback Sale&leaseback wordt in de btw/overdrachtsbelasting doorgaans aangemerkt als levering gevolgd door verhuur/teruglevering. Wij zijn bekend met situaties waarin de Belastingdienst sale&leaseback als bijzondere vorm van financiering aanmerkte. Nadere afstemming van de gevolgen kan derhalve vereist zijn.
--	---	---