

> Postbus 222 2130 AE HOOFDDORP

Telefoon 0800 - 0543
Telefax (088) 1574 819
omzetbelasting
Doorkiesnummer (088) 1570 481

Deloitte
T.a.v. mr. P.J. van Peperstraten
Postbus 270
1800 AG ALKMAAR

Datum
11 mei 2015

Uw kenmerk

Kenmerk
47.37.921

Betreft
Memid Investments B.V.

Geachte heer van Peperstraten,

Met uw verzoek van 24 april vraagt u mij te bevestigen dat artikel 37d van de Wet OB van toepassing is bij de overdracht van een tribunecomplex.

- feiten

De tribune is een complex met kantoren, bedrijfsruimten, zalen, horeca e.d. op de begane grond en op de 1^o verdieping, met daarboven een tribune met 1.239 zitplaatsen. Memid heeft de btw (circa € 750.000) op de investering in de tribune destijds in aftrek gebracht op grond van btw-belaste verhuur aan Telstar.

Er is op 12 september 2008 tussen de gemeente en Memid een overeenkomst gesloten tot vestiging van een erfpachtrecht op de tribune, doch het erfpachtrecht is vooralsnog niet gevestigd. Er is tot nu toe geen vergoeding (canon) betaald door Memid, maar de Gemeente heeft wel een vordering op Memid van circa € 210.000.

Telstar heeft een deel van de tribune (bedrijfsruimten op de begane grond) onderverhuurd aan CareworX. Hierbij is geen btw-belaste verhuur overeengekomen. Dit is het gevolg van het feit dat CareworX niet voldoet aan het zogenoemde 90%.

Telstar heeft met de Belastingdienst afgestemd dat zij, ondanks de vrijgestelde onderverhuur aan CareworX, 96% aftrekrecht heeft en dus voldoet aan het 90%-criterium. Dit houdt tevens in dat ook de verhuur door de Gemeente aan Telstar van dezelfde tribune ook btw-belast zal kunnen plaats vinden.

- bedoeling van partijen

De bedoeling van partijen (Memid en de Gemeente) is dat er een vaststellingsovereenkomst zal worden gesloten waarin wordt overeengekomen dat de Gemeente het recht op vestiging van het erfpachtrecht afkoopt tegen een vergoeding van € 740.000 (hierna: "afkoopsom"). Dit bedrag vertegenwoordigt de waarde in het economisch verkeer van de tribune, waarin door Memid is geïnvesteerd, maar waarvan de Gemeente vooralsnog de juridische eigendom heeft op grond van natrekking. Na bedoelde afkoop zal de Gemeente dan zowel de juridische eigendom (die had zij al door natrekking) als de economische eigendom hebben van de tribune.

Na de afkoop zal de Gemeente de verhuur aan Telstar in zoverre voortzetten, dat er sprake zal zijn van een nieuwe huurovereenkomst tussen de Gemeente en Telstar met een neerwaarts bijgestelde huursom.

- vraag

Over de afkoopsom is naar uw mening in beginsel btw verschuldigd. Voor de btw is er namelijk sprake van een dienst (van Memid aan de Gemeente), waarvoor geen vrijstelling geldt. In dat geval lijkt er geen aanleiding om de btw op de tribune te herzien.

De vraag is of er mogelijk sprake is van een vorm van "overdracht" van de tribune aan de gemeente. Voor toepassing van de btw-herzieningsregeling bij Memid is in dat geval van belang dat er sprake zal zijn van een btw-belaste overdracht. Pleitbaar is dat er gesproken kan worden van de overdracht van een algemeenheid van goederen, waarvoor dan (toepassing van artikel 37d Wet OB) geldt dat er geen btw geheven hoeft te worden en toepassing van de herzieningsregeling overgaat van Memid naar de gemeente.

- standpunt inspecteur

Ik ben van mening dat in deze situatie inderdaad sprake is van de overdracht van een algemeenheid van goederen, waarvoor artikel 37d van toepassing is. Heffing van omzetbelasting blijft achterwege.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Indien u echter toch nog vragen en/of opmerkingen heeft kunt u mij altijd bellen. Mijn doorkiesnummer is 088 – 1570 481.

Hoogachtend,

namens de inspecteur



R.J. Meinema