

Nieuwegein



Maatschappelijke Ontwikkeling

Afzender Riny Kort
Telefoon (06) 11 31 41 11
E-mail r.kort@nieuwegein.nl

Memo

Datum 12 maart 2020
Kenmerk Bijlage 4 – raadsvoorstel
Financiële en fiscale
aspecten t.a.v.
voetbalkantine SPZ
Zaaknummer 819028
Berichtnummer
Onderwerp Memo in het kader van
financiële en fiscale
aspecten betreffende
de kantine in de
gezamenlijke
voetbalaccommodatie
op Sportpark Parkhout-
Zandveld

1. INLEIDING

In deze memo wordt advies gegeven over de financiële en fiscale aspecten rondom de nieuwbouw van een gezamenlijke sportkantine vanuit het oogpunt dit financieel en fiscaal optimaal in te richten, voor nu én in de toekomst.

Hierbij zijn voor 3 alternatieven de nadelen en risico's voor de gemeente en de verenigingen benoemd.

De alternatieven zijn:

1. Gemeente bouwt zowel de kleedaccommodatie als de sportkantine;
2. Gemeente geeft eenmalige subsidie aan voetbalvereniging voor de bouwsom van de kantine;
3. Horecastichting (van de sportvereniging) leent het bedrag voor de bouwsom van de sportkantine.

Financieel en fiscaal gezien is alternatief 1 voor beide partijen de meest gunstige optie.

Bij alle drie de alternatieven speelt het risico dat als de sportvereniging het fiscaal niet tijdig en goed regelt en/of de belastingdienst geen goedkeuring geeft. In dat geval

Bladnummer 2/6

Kenmerk Bijlage 4 – raadsvoorstel Financiële en fiscale aspecten **t.a.v. voetbalkantine SPZ**

Onderwerp Memo in het kader van financiële en fiscale aspecten betreffende de kantine in de gezamenlijke voetbalaccommodatie op Sportpark Parkhout-Zandveld

moet de gemeente het investeringskrediet ophogen met BTW voor het deel van de sportkantine. Bij een investering van ca. €1,2 mln. is dat € 250.000 en komt dan neer op een hogere kapitaallast van € 13.000 per jaar. Daarom adviseren we om als voorwaarde te stellen aan de sportverenigingen, dat de horecastichting opgericht en afgestemd moet zijn met de belastingdienst voordat de bouwopdracht verstrekt wordt.

In deze memo worden achtereenvolgens de verschillende alternatieven nader omschreven en worden de risico's en nadelen benoemd. Verder worden de ongunstige effecten van om niet overdragen aangegeven en wordt beschreven wat in deze situatie anders is dan destijds bij JSV op sportpark Galecop.

2. ALTERNATIEVEN

Alternatief 1: De gemeente bouwt zowel de kleedaccommodatie als de sportkantine.

- De sportverenigingen richten een aparte stichting op voor het exploiteren van de sportkantine, met een aparte administratie, aparte begroting en jaarrekening (fiscaal vereist). Vanuit financieel en fiscaal beheer is het belangrijk dat het bestuur van de horecastichting uit andere personen bestaat dan die van de sportvereniging. Er spelen namelijk andere belangen, die tegenstrijdig kunnen worden.
- De gemeente verhuurt de sportkantine met BTW¹ aan de horecastichting. Dit kan alleen met een horecastichting, niet aan de sportvereniging. De stichting moet akkoord hebben van de belastingdienst om BTW af te kunnen trekken. De huur van de sportkantine mag geen symbolisch bedrag te zijn. De huur behoeft echter ook niet kostendekkend te zijn voor de gemeente. De stichting kan die BTW op de huur aftrekken bij haar BTW aangifte. Omdat de gemeente "commercieel verhuurt" kan zij de BTW over de bouwsom in vooraftrek brengen. Dat betekent dat de BTW in dit geval niet kostprijsverhogend werkt.
- De horecastichting moet zorgen voor het huurdersonderhoud (= in principe het onderhoud binnen). De gemeente zorgt voor het eigenaarsonderhoud (de buitenboel)².

Risico's / nadelen alternatief 1:

Het voornemen is om aan de verenigingen de kosten door te belasten die de gemeente moet maken om het gebouw in stand te houden.

- Vanuit de Wet Markt & Overheid mag de gemeente geen economische (=concurrerende) activiteiten doen, tenzij de activiteit aangewezen worden als algemeen belang. Juni 2014 heeft de Raad besloten om o.a. *de verhuur / gebruik van onroerende zaken voor maatschappelijk en cultureel verbruik* aan te wijzen. Naar onze mening valt de verhuur van een sportkantine hieronder.

Bladnummer 3/6

Kenmerk Bijlage 4 – raadsvoorstel Financiële en fiscale aspecten **t.a.v. voetbalkantine SPZ**

Onderwerp Memo in het kader van financiële en fiscale aspecten betreffende de kantine in de gezamenlijke voetbalaccommodatie op Sportpark Parkhout-Zandveld

- Advies is om na te denken over de precedentwerking naar andere sportverenigingen. Tot nu toe zijn alle kantines eigendom van de sportverenigingen, met alle bijbehorende lasten en lusten. Om toekomstige discussies op dit vlak te voorkomen is het te overwegen om hier beleid op te formuleren.

Alternatief 2: Gemeente geeft eenmalige subsidie aan voetbalvereniging voor de bouwsom van de kantine.

- Ook hier richten de sportverenigingen een aparte horecastichting op.
- De gemeente geeft een eenmalige subsidie aan die horecastichting ter waarde van de bouwsom van de sportkantine. De horecastichting mag de subsidie uitsluitend gebruiken voor de bouw van de sportkantine.
- De horecastichting wordt eigenaar van de sportkantine. Dat betekent dat:
 - de horecastichting zelf alle eigenaarslasten moet betalen (OZB eigenaarsdeel, verzekeringen, al het onderhoud etc.). Dat zijn dus hogere lasten voor de horecastichting dan bij alternatief 1.
 - de stichting de afschrijvingsbedragen opzij zet = spaart voor vervanging van het gebouw over 40 jaar.
 - de horecastichting (fiscaal) verplicht is haar nieuwe sportkantine af te schrijven. Máár de horecastichting maakt waarschijnlijk winst. Daarom moet de stichting vennootschapsbelasting (VPB = winstbelasting) betalen. Voor de VPB mag afgeschreven worden tot de WOZ waarde. Dat heeft tot gevolg dat op termijn de horecastichting méér VPB moet gaan betalen. Als de stichting de sportkantine huurt, dan heeft ze géén last van de VPB. De gemeente ook niet, omdat zij onder de kostprijs verhuurd.
- De gemeente en de horecastichting laten samen de accommodatie bouwen met kleedkamers (BG) en sportkantine (1e verdieping). Voor de gemeente geldt de aanbestedingswetgeving voor de bouwsom van het gehele pand. Dit geldt zelfs als de gemeente maar een deel van het gebouw betaalt.
- Het is aan te bevelen om – net als bij sportpark Gaelco – een vereniging van eigenaren (VVE) op te richten met als leden de gemeente en de horecastichting. De VVE moet zorgen voor het eigenaarsonderhoud (de buitenboel) en rekent die kosten door aan haar leden, dus ook aan de horeca-stichting. Daarmee is het eigenaarsonderhoud duurder voor de sportvereniging, dan bij alternatief 1, zoals hierboven vermeld.

Bladnummer 4/6

Kenmerk Bijlage 4 – raadsvoorstel Financiële en fiscale aspecten **t.a.v. voetbalkantine SPZ**

Onderwerp Memo in het kader van financiële en fiscale aspecten betreffende de kantine in de gezamenlijke voetbalaccommodatie op Sportpark Parkhout-Zandveld

Nadelen / risico's t.o.v. alternatief 1:

Voor de gemeente:

- dat de subsidie aan de horecastichting ten laste van het financieel jaarresultaat gebracht wordt. Daar is geen rekening mee gehouden in het Raadsvoorstel 2017, noch in de begrotingen 2019 en 2020. Gezien de grootte van het bedrag zal het leiden tot een flink financieel nadeel. Het is onwaarschijnlijk dat er voldoende financiële ruimte in de gemeentebegroting zit, om een dergelijke subsidie te kunnen verstrekken.
- Daarnaast moet de gemeente rekening houden worden met de precedentwerking van het verstrekken van een dergelijke subsidie.

Voor de sportvereniging met horecastichting:

- De kosten voor hen zijn hoger t.o.v. alternatief 1.
- Op termijn (over enkele jaren) moeten zij meer VPB gaan betalen = nog hogere kosten.

Voor beide partijen

- Als de horecastichting niet goed wordt geregeld en/of de belastingdienst geen goedkeuring geeft, dan wordt de bouwsom van de sportkantine 21% hoger. Het hangt af van de afspraken of dit een nadeel is voor de gemeente of voor de sportverenigingen.
- Als de horecastichting de afschrijvingen niet (genoeg) opzij legt (spaart) dan ontstaat over ca. 40 jaar dezelfde situatie: wie betaalt een nieuwe accommodatie.

Alternatief 3: De horecastichting van de sportvereniging leent het bedrag voor de bouw van de sportkantine.

In veel opzichten lijkt alternatief 3 op alternatief 2.

Het verschil is t.o.v. alternatief 2 is, dat de horecastichting een lening of hypotheek neemt, zodat zij de bouwsom van de sportkantine kan betalen. De horecastichting betaalt aflossing en rente aan de 'bank'.

Bladnummer 5/6

Kenmerk Bijlage 4 – raadsvoorstel Financiële en fiscale aspecten **t.a.v. voetbalkantine SPZ**

Onderwerp Memo in het kader van financiële en fiscale aspecten betreffende de kantine in de gezamenlijke voetbalaccommodatie op Sportpark Parkhout-Zandveld

Voor- /Nadelen / risico's t.o.v. alternatief 1 en 2:

Voor de gemeente

- Een lening door de horecastichting van de sportvereniging leidt niet tot een financieel nadeel in de exploitatiebegroting van de gemeente, zoals bij alternatief 2. Vraag is wel, of een horecastichting een lening of hypotheek kan krijgen.
- Het wordt afgeraden om als gemeente een dergelijke lening te verstrekken. Als de horecastichting de lening niet aflost, dan ontstaat financieel en fiscaal dezelfde ongunstige effecten als bij het om niet overdragen / schenken van het gebouw. Zie paragraaf 3.
- Houd er wel rekening mee dat, in geval van een lening door derden aan de horecastichting, de gemeente om een garantstelling kan worden gevraagd.

Voor de sportvereniging met horecastichting:

- De kosten voor de horecastichting zijn hoger dan bij alternatief 2. Stel dat het bedrag aan afschrijving (spaarpot voor vervanging) gelijk is aan de jaarlijkse aflossing van de lening. Dan moet de horecastichting in dit alternatief ook rente betalen.

3. EFFECTEN VAN OM NIET OVERDRAGEN / SCHENKEN / GEBRUIKEN

Oorspronkelijk was sprake van het gratis overdragen van de sportkantine aan de sportvereniging. Hieronder staan we de financiële en fiscale gevolgen.

- De uitgaven (incl. BTW) komen in één keer ten laste van het financieel jaar resultaat. Dit effect is niet mee genomen in het raadsbesluit, noch in de begroting 2020. Een dergelijke verlaging zet het financieel jaarresultaat daarom onder druk.
- De gemeente kan de BTW op de sportkantine niet aftrekken. Het deel van de investering voor de sportkantine wordt daarmee 21% duurder.
- De gemeente kan de investeringssom niet afschrijven en daarmee niet sparen voor toekomstige vervanging. Wel kan de gemeente jaarlijks een bedrag opzij zetten (sparen).
- De horecastichting mag ook niet afschrijven, omdat de verkrijgingswaarde € 0 is. Ook de horecastichting kan wel sparen voor de vervanging.

Bladnummer 6/6

Kenmerk Bijlage 4 – raadsvoorstel Financiële en fiscale aspecten **t.a.v. voetbalkantine SPZ**

Onderwerp Memo in het kader van financiële en fiscale aspecten betreffende de kantine in de gezamenlijke voetbalaccommodatie op Sportpark Parkhout-Zandveld

4. ANDERS T.O.V. SITUATIE MET JSV OP SPORTPARK GALECOP

In vergelijking met de situatie bij JSV op Sportpark Galecop is de BTW wetgeving veranderd. Destijds was sport BTW belast, nu is dat niet meer het geval waardoor de BTW niet verhaald kan worden en de investering daardoor 21% hoger wordt.

Verder is de voetbalaccommodatie voor JSV destijds betaald uit de grondexploitatie. Daardoor gaf het om niet overdragen / schenken van de kantine geen deuk in het financiële jaarresultaat en werd de investering opgenomen in het resultaat van de desbetreffende grondexploitatie.

Voetnoten:

¹ De omzet van de kantine is in het MJB 2017-2022 van de gefuseerde voetbalverenigingen meer dan €68.069 per jaar geprognoseerd. Daarmee is BTW belaste verhuur toegestaan (wet BTW art. 3, lid 1, sub v).

² De gemeente kan het eigenaarsonderhoud ook laten doen door de sportvereniging en/of de horecastichting. Bijvoorbeeld een manier om de huurprijs te verlagen. Moeten wel goede afspraken over gemaakt worden. En instemming van team Vastgoed etc.