

## Factsheet - Gemeentelijk grondbedrijf

Op 1 januari 2016 is de wet “Modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen” in werking getreden, waardoor overheidsondernemingen belastingplichtig zijn geworden voor de vennootschapsbelasting. Elke gemeente voert een ruimtelijk beleid en legt dit vast in structuurvisies, beleidsnota’s en bestemmingsplannen. Eén van de middelen voor een gemeente om de ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken is het gemeentelijke grondbeleid.

Er is sprake van belastingplicht voor de wet vennootschapsbelasting indien aan de hand van de volgende criteria geconcludeerd kan worden dat een (cluster van) activiteit(en) een onderneming in de fiscale zin vormt:

- Er is sprake van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid,
- die deelneemt aan het economisch verkeer, en
- er sprake is van een (geobjectiveerd) winststreven.

Een gemeentelijk grondbedrijf is op basis van de bovenstaande criteria veelal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

### Fiscale winstberekening

Voor de jaarlijkse aangifte vennootschapsbelasting dient de totaalwinst van de diverse projecten verdeeld te worden in jaarwinsten. Hiertoe wordt voor het grondbedrijf gebruik gemaakt van de zogenoemde silo-methode.

- Silo 1 vormt de gemiddelde kostprijs verkopen op basis van de gronduitgifte, de plankosten, kosten van het bouw- en woonrijp maken alsmede andere kosten.
- Silo 2 bestaat uit de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen, zijnde de totale opbrengsten en kosten.

Deze berekeningsmethode lijkt op het eerste oog eenvoudig, maar kent vele valkuilen en onduidelijkheden.

### Fiscale aandachtspunten

Naast de bovenstaande winstberekening dient ook aandacht te worden besteed aan de waardering van nieuwe grondexploitaties. Grondexploitaties worden voor de fiscale balans gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer en wijken hiermee af van de BBV-waarderingsgrondslagen tegen vervaardigingsprijs. Deze waarde kan worden bepaald door de indirecte opbrengstwaarde van een project te berekenen middels de Discounted Cash Flow Methode. Ook hier kunnen onjuiste inschattingen of onduidelijkheden tot onvoorziene fiscale lasten leiden of tot beperkingen voor een adequaat grondbeleid nu én in de toekomst.

Hoe de bovenstaande punten een gemeentelijk grondbedrijf fiscaal beïnvloeden en wat dit betekent voor uw gemeente dient per situatie te worden beoordeeld. Ons Non-Profit / Public Team heeft de kennis en kunde in huis voor deze beoordeling en staat u graag te woord.

### Vragen, interesse, afspraak maken?

mr. Ed van der Goes  
Belastingadviseur  
e.goes@crowefoederer.nl  
06 - 17 32 50 08



Crowe Foederer  
Beukenlaan 60  
5651 CD Eindhoven  
040 - 264 96 10  
www.crowe-foederer.nl

