



MEMORANDUM

Aan : Gemeente Dalfsen (D. Roemers)
Van : EFK Belastingadviseurs (Dik Bos)
Datum : 3 februari 2015
Betreft : btw renovatie/nieuwbouw Cichoreifabriek/Witte Villa
Kenmerk : BA015017-DB/kb

Op uw verzoek treft u hieronder een kort overzicht aan van de btw-gevolgen voor de renovatie/nieuwbouw van de Cichoreifabriek en de Witte Villa.

Relevante feiten

De gemeente Dalfsen (hierna: de gemeente) is eigenaar van de Cichoreifabriek en de Witte Villa. Deze onroerende zaak wordt deels gesloopt en vervolgens gerenoveerd. Het pand wordt vervolgens als volgt gebruikt.

- Commerciële verhuur aan horecaondernemer van de Witte Villa;
- Commerciële verhuur aan horecaondernemer van ongeveer 50% van Cichoreifabriek;
- Gebruik voor culturele (theater)doeleinden en verhuur aan horecaondernemer van de overige 50% van de Cichoreifabriek.

Btw-regelgeving

Horeca

De commerciële verhuur van de Witte Villa en 50% van de Cichoreifabriek kan worden belast met btw als hiervoor een huurovereenkomst met optie voor btw-belaste verhuur wordt overeengekomen. De horecaondernemers voldoen aan de hieraan gestelde eisen. De btw die toerekenbaar is aan de renovatiekosten van de Witte Villa en 50% van de Cichoreifabriek komt voor aftrek als voorbelasting in aanmerking.

Theatergedeelte

De gemeente is voornemers theatercommissie¹ (hierna: de stichting) van vrijwilligers op te richten die met cultuuraanbieders (verenigingen etc.) in Dalfsen de programmering van het theatergedeelte afstemt. De cultuuraanbieders kunnen gratis gebruik maken van het theatergedeelte. Op momenten dat het theatergedeelte hiervoor niet in gebruik is, kan het worden gehuurd door voornoemde horecaondernemers. De gemeente treedt voor het 'om niet' ter beschikking stellen van het theatergedeelte niet op als ondernemer. Dit heeft tot gevolg dat de btw op de renovatie-, inrichtings- en exploitatiekosten voor dit deel niet voor aftrek in aanmerking komt. Ook is compensatie van de btw niet mogelijk, zodat de btw een kostprijsverhogend is.

Voor zover het tegen een btw-belaste vergoeding wordt gebruikt door de horecaondernemers komt de btw wel voor aftrek in aanmerking.

Volledige aftrek van btw op het gebruik van het theatergedeelte kan als volgt worden gerealiseerd:

- De stichting treedt op als 'schouwburg' en stelt in overleg met culturele organisaties een programma samen;
- De stichting laat de culturele organisaties al of niet tegen betaling van een vergoeding optredens verzorgen;
- De stichting verkoopt op eigen naam entreebewijzen voor de optredens van de culturele organisaties;

¹ Naar mag worden verwacht wordt hiervoor een stichting opgericht.



- De gemeente verhuurt het theatergedeelte aan de stichting. In beginsel dient de huursom op grond van de Wet markt en overheid kostendekkend te zijn. Hiervan kan worden afgeweken als een Algemeen Belang Besluit wordt genomen. In het kader van dit memorandum wordt dit niet nader uitgewerkt. Opgemerkt wordt dat voor de btw de huursom niet zo laag mag zijn dat deze als symbolisch is te beschouwen;
- De huursom wordt belast met btw omdat de stichting de btw voor 90% of meer in aftrek kan brengen. De gemeente kan de btw op de renovatie-en inrichtingskosten in aftrek brengen;
- De stichting heeft eigen inkomsten uit kaartverkoop. Deze zullen de kosten niet kunnen dekken. De gemeente kan in dat geval in het kader van het algemeen belang van de burgers van Dalfsen overwegen een exploitatiesubsidie te verstrekken;
- Overwogen kan worden het gehele theatergedeelte te verhuren aan de stichting met het recht de ruimte voor korte duur onder te verhuren aan de horecaondernemers en derden. De verhuur van (vergader)zalen kan onder voorwaarden op basis van een ministeriële goedkeuring worden belast met btw.

Aftrekbare btw indien de stichting als ondernemer met niet volledig btw-plichtige prestaties optreedt

De renovatiekosten betreffen twee panden. Ik adviseer de aannemer de renovatiekosten van de twee panden apart te laten factureren. De btw op de Villa komt geheel voor aftrek in aanmerking. De btw op de Cichoreifabriek kan op basis van de vierkante meterverhouding worden verdeeld over het horecagedeelte (50%) en het theatergedeelte (50%). De btw op het horecagedeelte komt volledig voor aftrek in aanmerking. De hoogte van de aftrekbare btw op het theatergedeelte kan worden vastgesteld op basis van de gebruiksverhouding gratis gebruik/gebruik voor btw-belaste verhuur. Op dit moment wordt het gratis gebruik geschat op 60% en het gebruik voor btw-belaste verhuur aan de horecaondernemers op 40%. De aftrek bedraagt dan 40%. Uitgaande van bovenstaande percentages komt van de Cichoreifabriek 30% van de btw op de renovatiekosten en overige kosten niet voor aftrek in aanmerking.

In de begroting is € 100.000 exclusief btw opgenomen voor de inrichting van het theatergedeelte. Als de kosten geheel betrekking hebben op het gratis gebruik door de cultuuraanbieders, komt de btw niet voor aftrek in aanmerking. Als de kosten ook worden gemaakt ten behoeve van de verhuur aan de horecaondernemers komt de btw voor dezelfde percentages als het pand voor aftrek in aanmerking.

Aftrekbare btw indien de stichting als ondernemer met volledig btw-plichtige prestaties optreedt

Als de keuze wordt gemaakt dat de stichting als btw-plichtig ondernemer optreedt, kan de btw op de renovatie van zowel de Cichoreifabriek als de Witte Villa geheel in aftrek worden gebracht. In dat geval is een splitsing van de bouwkosten niet nodig.