



Wanneer kan een ontwikkelaar winst nemen?

AANBESTEDINGEN | 17-11-2007 00:00 | mr. E. de Ruiter

- Eind augustus heeft het Hof Arnhem een uitspraak gedaan over de vraag wanneer een projectontwikkelaar winst moet nemen op de levering van (nog) onbebouwde grond bij een woningbouwproject. Moet pas winst genomen worden bij de oplevering van de woning, zoals de projectontwikkelaar stelt?

De inspecteur stelt dat bij de levering van de grond al winst genomen moet worden. Omdat ze het niet eens konden worden zijn ze een proefprocedure gestart waarbij de vraag beantwoord moest worden of een koop-/aannemingsovereenkomst van een woning voor de fiscale winstberekening als één ondeelbare prestatie moet worden gezien. Als dat het geval is kan winstneming worden uitgesteld tot het moment van oplevering van de woning. Op grond van het zogenaamde Wegenbouwarrest kan bij aanneming van werk het moment van winstneming worden uitgesteld tot het werk is opgeleverd. In datzelfde arrest is bevestigd dat bij het zenden van termijndeclaraties niet tussentijds winst genomen hoeft te worden.

Het eigendom van de grond en de daarmee verbonden risico's zijn door de levering onherroepelijk overgegaan op de koper. Daarmee is de prestatie van de projectontwikkelaar met betrekking tot de koop en verkoop van de grond voltooid. Volgens het hof is daarom sprake van twee van elkaar te onderscheiden prestaties. (1) De levering van de grond en (2) de bouw van de woning daarop. Beide prestaties moeten ieder op hun fiscale gevolgen worden beoordeeld.

Waarderingsmethode

Omdat de levering van de grond als op zichzelf staande prestatie moet worden beoordeeld, kan ter zake van deze prestatie een winst worden vastgesteld. De inspecteur wilde hiervoor bij de residuele waarderingsmethode aansluiten. De waarde van de grond moet volgens die methode bepaald worden door de brutobouwkosten in mindering te brengen op de vrij op naam prijs van de koop-/aannemingsovereenkomst. Het hof oordeelde dat deze methode in strijd is met goed koopmansgebruik omdat de totale winstmarge op het project dan wordt toegerekend aan de grond.

Door op deze wijze de winst vast te stellen wordt er geen rekening gehouden met feiten en omstandigheden, die zich in de periode na de levering van de grond voordoen. Op het moment van de levering van de grond bestaat er nog een grote onzekerheid over de precieze winst die kan worden toegerekend aan de grond. Een gedeelte van de te behalen winst zal verder toe te rekenen zijn aan de bouw van de woning. Wegens deze onzekerheid en omdat de inspecteur niet op een andere wijze aannemelijk kon maken dat met de transactie een winst werd gerealiseerd, is de correctie van de inspecteur verworpen door het hof.

Uiteindelijk is er door het hof geen resultaat uit de transactie vastgesteld. Dat de inspecteur op een andere wijze niet een positief resultaat uit de transactie aannemelijk heeft kunnen maken is op zich vreemd. Volgens de gegevens zou uit de grondtransactie een klein verlies hebben geresulteerd, waar de totale koop-/aannemingsovereenkomst heeft geleid tot een winst van ongeveer 45.000 euro een gedeelte van die winst moet toe te rekenen zijn aan de grondtransactie.

Onzekerheden

Bij projectontwikkeling spelen tal van onzekerheden die onduidelijk maken hoe het uiteindelijke resultaat uit het project eruit zal zien. Door op het moment van de verkoop van de grond al rekening te houden met eventuele toekomstige winsten wordt in strijd met goed koopmansgebruik gehandeld. In veel bouwprojecten vindt de ontwikkeling plaats in samenwerking met de gemeente, waarbij de winst op grond gedeeltelijk geïnvesteerd moet worden in sociale woningbouw en faciliteiten ten behoeve van het algemeen nut. Zoals riolering, wegen en groenvoorzieningen. Omdat pas bij de afronding van het bouwproject vastgesteld kan worden hoe de resultaten uit de grondontwikkeling verdeeld moeten worden tussen de gemeente en de projectontwikkelaar, kan bij de levering van de grond nog geen winst worden vastgesteld.

Voor de praktijk is het van belang om de koop-/aannemingsovereenkomst zodanig op te stellen dat voor de levering van de grond geen sprake is van een afzonderlijke prestatie. Op die wijze zal het risico voor de toekomst beperkt worden, dat ter zake van de levering van grond al een winst moet worden vastgesteld.

Praktijk

Ook met de wijzigingen per 1 januari 2007 in de fiscale regelgeving, met betrekking tot de winstneming op onderhanden werk, is deze uitspraak voor de praktijk nog van belang. Als de levering van de grond als een separate prestatie wordt gezien, zal bij de levering daarvan winst genomen moeten worden.

Maakt de grond echter als ondeelbare prestatie deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst, dan zal op basis van de nieuwe regels winst genomen moeten worden gedurende de voortgang van het project. Tegen deze uitspraak heeft de

staatssecretaris van Financiën beroep in cassatie ingesteld. We zullen voor een definitieve beslissing een uitspraak van de Hoge Raad af moeten wachten.

© Elektronisch kopiëren en/of verspreiden van artikelen is niet toegestaan. Alle auteursrechten en databankrechten ten aanzien van (de inhoud van) de internetsite van Cobouw worden uitdrukkelijk voorbehouden. Deze rechten berusten bij Cobouw, onderdeel van Sdu Uitgevers BV. Kijk voor meer informatie in het **privacy statement** van cobouw.nl.