



Alert zijn op fiscaliteiten!

De kansen en risico's van verschillende belastingsoorten

Golf en fiscaliteit. Een combinatie die op het eerste gezicht weinig raakvlakken lijkt te hebben. Toch zijn die er wel degelijk.

Golfverenigingen en golfbaanexploitanten komen steeds vaker in aanraking met verschillende belastingsoorten. Uit de praktijk blijkt dat zij zich vaak niet bewust zijn van de risico's die zij op dit punt lopen en -wellicht nog veel belangrijker- de kansen die zij laten liggen. Een aanraking met de fiscaliteit hoeft namelijk niet altijd negatief te zijn!

Auteurs: Ronald Kousen en Ruben van Aarle

Door alert te zijn op fiscaliteiten zijn zelfs aanzienlijke financiële voordelen te behalen. Deze voordelen kunnen een positief effect hebben op de haalbaarheid van de aanleg van de golfbaan, eventuele uitbreidingsinvesteringen en de exploitatie van de golfbaan. In dit artikel bespreken wij in vogelvlucht een aantal fiscaliteiten, waarmee wij uw alertheid hopen te vergroten.

Natuurschoonwet

Het kan interessant zijn om te onderzoeken of de golfbaan - bestaand dan wel nieuw aan te leggen - kan worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). Deze wet bestaat sinds 1928 en is in het leven geroepen ter stimulering van de ontwikkeling en het behoud van natuurschoon in Nederland. Door rangschikking wordt de golfbaan een NSW landgoed. Het clubhuis kan overigens, indien passend bij het landgoed, eveneens onderdeel uitmaken van het NSW landgoed. De eigenaar van een NSW landgoed komt in aanmerking voor fiscale voordelen. Zo zijn er faciliteiten op het gebied van de inkomsten-, vennootschaps-, overdrachts-, en de gemeentelijke onroerende zaakbelasting, alsook op het gebied van schenkings- en successierecht.

Overdrachtsbelasting

Een NSW landgoed kan zonder overdrachtsbelasting (6%) worden aangekocht. Deze faciliteit is niet alleen interessant voor initiatiefnemers van nieuwe golfbanen, maar ook voor golfverenigingen die van plan zijn een bestaande golfbaan uit te breiden. Ook grond die nog niet gerangschikt is, maar wel rangschikkingwaardig is, kan in aanmerking komen voor de vrijstelling overdrachtsbelasting.

OZB

Voor de bepaling van de WOZ waarde van een NSW landgoed gelden speciale regels. Onbebouwde gronden die onder de NSW gerangschikt zijn, worden buiten de WOZ waarde gehouden. Indien een gebouw (bijvoorbeeld het clubhuis) op het landgoed staat dat meetelt voor de rangschikking wordt de WOZ waarde niet vastgesteld op de vrije verkoopwaarde, maar op de (aanmerkelijk lagere) bestemmingswaarde. Een lagere WOZ waarde heeft een positief effect op de gemeentelijke onroerende zaakbelasting (OZB), waardoor minder OZB betaald hoeft te worden.

Vrijstelling vennootschapsbelasting

Een BV is in principe onderworpen aan

vennootschapsbelasting. Een NSW landgoed BV is onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Een van de voorwaarden is dat de NSW landgoed BV geen ondernemingsactiviteiten uitoefent. Dat betekent dat de vennootschap de golfbaan niet zelf mag exploiteren; de eigendom en de exploitatie van de golfbaan moeten van elkaar worden gescheiden. De NSW landgoed BV bezit de eigendom van de golfbaan of de grond die nodig is voor de aanleg en de ontwikkeling van de golfbaan. De NSW landgoed BV verhuurt de golfbaan of de grond vervolgens aan de golfvereniging of aan de golfbaanexploitant, die de golfbaan exploiteert, of eerst ontwikkelt en daarna exploiteert. De huurinkomsten worden onbelast door de NSW Landgoed BV genoten, terwijl deze bij de exploitant als huurkosten in aftrek komen bij het bepalen van de winst. Zo'n structuur is zelfs mogelijk indien eigendom en exploitatie van de golfbaan bij één partij zit.

Vernieuwd rangschikkingsbesluit

Hoewel het rangschikken van een golfbaan (en eventueel clubhuis) altijd maatwerk is, zijn er in de praktijk tal van voorbeelden te vinden waar rangschikking met succes heeft plaatsgevonden.

Toch is het onze ervaring dat lang niet alle golfbaaneigenaren bekend zijn met de voordelen die hiermee gepaard gaan. Dat is jammer, temeer omdat de natuurontwikkeling op een golfbaan zeer goed aansluit bij de voorwaarden om in aanmerking te komen voor rangschikking onder de NSW. De belangrijkste voorwaarden voor rangschikking zijn dat een landgoed in beginsel minimaal vijf hectaren groot moet zijn en dat het een aaneengesloten gebied moet vormen, waarbij geen spoorlijn, dijk, weg of waterloop het landgoed doorsnijdt die inbreuk maakt op het natuurschoon van het landgoed. Daarnaast geldt op basis van het nieuwe Rangschikkingsbesluit (in werking getreden per 1 juni 2007) dat rangschikking pas plaatsvindt indien de oppervlakte voor ten minste 30% bezet is met bos/houtopstanden óf natuurterrein. Dat betekent dat een landgoed zonder bos/houtopstanden ook kan worden gerangschikt, mits ten minste 30% van de oppervlakte bestaat uit natuurterrein. Dat is een aanmerkelijke verruiming ten opzichte van het oude Rangschikkingsbesluit, dat stelde dat het landgoed moest bestaan uit tenminste 30% bos/houtopstanden of uit 20% bos/houtopstanden tezamen met ten minste 50% natuurterrein. Bovendien is het begrip 'natuurterrein' aanzienlijk verruimd. Voorheen beperkte het begrip zich tot de opsomming van bepaalde terreintypen, zoals heidevelden, hoogveenterreinen, zandverstuivingen, duinterreinen en kwelders. De definitie is nu ondermeer uitgebreid met diverse natuurlijke graslanden.

BTW

Veel golfaccommodaties worden vrijgesteld van BTW geëxploiteerd. Dat heeft tot gevolg dat de BTW op de inkoop niet aftrekbaar is en dus een kostenpost vormt. Het is echter ook mogelijk de golfbaan BTW belast

te exploiteren. Op basis van een speciale regeling is het mogelijk om te bieden tot sportbeoefening in een accommodatie belast met het lage BTW tarief van 6%. Overigens kunnen ook bijkomende diensten, bijvoorbeeld het geven van les en de verhuur van ballen en materiaal, onder bepaalde voorwaarden belast worden met 6% in plaats van 19% BTW. Door de BTW belaste exploitatie kan de BTW die drukt op de kosten van de realisatie, onderhoud en exploitatie van de golfbaan, in veel gevallen 19%, in aftrek worden gebracht. Daardoor kan de BTW-druk worden beperkt. Dat is met name interessant indien aanzienlijke investeringen gedaan of gepland zijn, bijvoorbeeld in het clubhuis en/of golfbaan. Door de mogelijkheid tot terugwerkende kracht kan belaste exploitatie ook interessant zijn voor reeds bestaande clubs. Deze kunnen dan alsnog een gedeelte van de BTW op gepleegde investeringen terugvorderen.

Loonbelasting

Een golfvereniging maakt gebruik van de diensten van vrijwilligers, golf pro's, greenkeepers, caddiemasters, marshals en andere medewerkers. De mogelijkheid bestaat dat er tussen de vereniging en deze personen sprake is van een privaatrechtelijke dan wel fictieve dienstbetrekking. Dat betekent dat de vereniging wordt gekwalificeerd als een inhoudingsplichtige voor de loonbelasting en verplicht is om over de betaalde vergoeding loonheffing en sociale verzekeringspremies in te houden. Voor golfverenigingen kan dat een risico betekenen, met als gevolg naheffingen en eventuele boetes. Er bestaat een mogelijkheid om een verklaring omtrent de arbeidsrelatie bij de Belastingdienst aan te vragen, een zogenaamde 'VAR' verklaring. Door middel van een dergelijke verklaring wordt de golfvereniging in principe gevrijwaard van de

inhouding en afdracht van loonheffing en sociale verzekeringspremies. Indien gebruik wordt gemaakt van een medewerker met een VAR-verklaring, moet wel aan enkele voorwaarden en administratieve verplichtingen worden voldaan. In het geval de golfvereniging gebruik maakt van inleenkrachten die via een derde partij aangetrokken worden, speelt daarnaast het risico van de keten- en inlenersaansprakelijkheid voor de eventuele achterstallige belastingen en sociale premies. Als het bedrijf of uitzendbureau dat voor de inleenkrachten zorgt, failliet gaat of op een andere manier geen verhaal meer biedt, kan de belastingdienst de golfvereniging aansprakelijk stellen voor het betalen van eventueel door het uitlenende bedrijf nog niet betaalde belastingen en premies. Dat risico kan worden geminimaliseerd. Daarnaast zijn er mogelijkheden om buitenlands personeel (bijvoorbeeld de golf pro) fiscaal vriendelijk te belonen. In de loonbelasting is een faciliteit opgenomen, de '30% regeling'. Deze regeling houdt –beknopt– in dat 30% van het (oorspronkelijke) loon mag worden verstrekt als een onbelaste onkostenvergoeding. Door gebruik te maken van deze aantrekkelijke fiscale faciliteit kan een golfclub wellicht makkelijker een buitenlandse golf pro aantrekken.

Tot slot

Wij hebben geprobeerd uw alertheid op fiscaliteiten te vergroten en aan te geven dat fiscale voordelen gerealiseerd kunnen worden door gebruik te maken van een goede fiscale structuur. Wij raden u altijd aan een en ander eerst met een specialist door te nemen en (indien nodig) op voorhand zaken af te stemmen met de Belastingdienst. Dat resulteert in duidelijkheid vooraf wat betreft de financiële exploitatie en kan vervelende discussies achteraf voorkomen!



Drs. Ronald Kousen (links) en Mr. Ruben van Aarle zijn beiden als fiscalist werkzaam bij Taxperience Belastingadviseurs B.V. te 's-Hertogenbosch. Kousen is tevens verbonden aan het Real Estate Team van Taxperience Belastingadviseurs en Lexperience Notariaat.