

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gennepe
Postbus 9003
6590 HD GENNEPE

Kenmerk: JN/272

Datum: 3 september 2020

Betreft: Juridische overdracht grond de Grootte
Heeze 41, 6509 AV te Heijen (INTOS).

Geacht College,

Hierbij verzoeken wij u om medewerking te verlenen aan het in juridisch eigendom aanvaarden, door de gemeente Gennepe, van de grond aan De Grootte Heeze 41, 6598 AV te Heijen (stichting INTOS) welk juridisch eigendom nu berust bij stichting Dichterbij.

Op basis van het bestuursbesluit IWGM d.d. 13 juli 2020 is stichting INTOS gevraagd om de transactie welke moet leiden tot het in juridisch eigendom aanvaarden van betreffende grond door de gemeente Gennepe in gang te zetten.

Bijgaand zenden wij u de navolgende gegevens;

- Voorstel grondtransactie stichting INTOS-stichting Dichterbij/stichting Dichterbij-gemeente Gennepe vergadering IWGM/INTOS 13-07-2020;
- Brief Joanknecht inzake vrijstelling overdrachtsbelasting en heffing BTW bij overdracht naar de gemeente Gennepe.

Wij verzoeken u derhalve te besluiten om medewerking te verlenen aan de levering in juridisch eigendom van genoemd perceel De Grootte Heeze 41, 6591 AV te Heijen aan de gemeente Gennepe.

Aannemende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groeten,
stichting INTOS

J.J.I.M. Noij
Directeur

- *Intergemeentelijke Werkvoorziening*
 - *Gennep*
 - *Mook en Middelaar*
-

Juridische overdracht grond De Groote Heeze 41 te Heijen.

AANLEIDING

IWGM heeft een toezichtstaak t.a.v. de Stichting INTOS.

Op dit moment heeft de Stichting INTOS alleen de economische eigendom over het terrein en pand aan de Grootte Heeze 41 te Heijen. De juridische eigendom van de ondergrond berust bij Stichting Dichterbij.

Omgekeerd heeft de Stichting INTOS de juridische eigendom van de ondergrond aan de Burg. Gillissenweg 47 te Gennep, waarvan Stichting Dichterbij de economische eigenaar is. Dit is een uitvloeisel van een grondruil in 1990, waarbij (de rechtsvoorgangers van) Stichting Dichterbij en Stichting INTOS wel over en weer de economische eigendommen overdroegen, maar om fiscale redenen de juridische grondruil nog niet effectueerden. Hiermee werd heffing van overdrachtsbelasting voorkomen, zowel bij Stichting INTOS als bij Stichting Dichterbij, een niet ongebruikelijke handelswijze, ook bij een grondruil.

Vanwege recente ontwikkelingen is er behoefte om de juridische eigendom en de economische eigendom van het perceel Gillissenweg op korte termijn in één hand te krijgen en de grondruil dus ook juridisch af te ronden.

Ik doe – gehoord deskundigen – aan u een voorstel om dit te bewerkstelligen op een manier die recht doet aan de oorspronkelijke fiscale randvoorwaarden. Hierbij is het wenselijk om de gemeente Gennep te vragen de juridische eigendom van het terrein van Stichting INTOS over te nemen.

VOORSTEL BESTUURSSECRETARIS AAN HET BESTUUR IWGM

- 1. De in 1990 gestarte grondruil tussen Stichting INTOS en Stichting Dichterbij, ook t.a.v. de juridische eigendom van de percelen Burg. Gillissenweg 47 en Grootte Heeze 41, op korte termijn geheel af te laten ronden;**
- 2. Hiertoe Stichting INTOS op te dragen om de juridische eigendom van het perceel Burg. Gillissenweg 47 (kadastraal bekend D1924) over te dragen aan de Stichting Dichterbij, indien Stichting Dichterbij de Juridische eigendom van het perceel Grootte Heeze 41 (kadastraal bekend F3416) gelijktijdig of voorafgaand overdraagt aan de gemeente Gennep;**
- 3. De gemeente Gennep te verzoeken om te besluiten om aan de levering van de juridische eigendom van genoemd perceel Grootte Heeze 41 aan de gemeente Gennep medewerking te verlenen.**

ARGUMENTEN

Voorgeschiedenis

Op 24 september 1990 werd de ondergrond van het bedrijfspand van Stichting INTOS aan de Groote Heeze te Heijen economisch eigendom van de rechtsvoorganger van de huidige Stichting INTOS. Dit gebeurde door een grondruil, waarbij het oude bedrijfsterrein aan de Burg. Gillissenweg 47 te Gennep economisch werd overgedragen aan de voorganger van de huidige Stichting Dichterbij. In die tijd werden de rechtsvoorgangers van Stichting INTOS en Stichting Dichterbij, voorheen gelieerde partijen, ontvlochten.

Tussen oktober 1991 en november 1992 is op de aldus in economische eigendom verkregen grond van de Groote Heeze 41 te Heijen het huidige pand van de Stichting INTOS gebouwd.

Destijds werd de grond alleen economisch overgedragen en niet juridisch. Hiermee werd voorkomen dat de ruil belast zou zijn met overdrachtsbelasting. Heffing van overdrachtsbelasting zou een onbedoeld effect hebben bij een grondruil tussen gelieerde organisaties. Het is niet ongebruikelijk de juridische eigendom pas te laten overgaan als daadwerkelijk naar een externe derde partij wordt verkocht of wordt herontwikkeld voor ander gebruik. Als de juridische eigendom pas op dat moment overgaat, wordt dubbele belasting voorkomen.

Door het destijds alleen economisch overdragen van de grond van beide percelen, is er een splitsing tussen economische en juridische eigendomsrechten ontstaan die nog steeds actueel is. Stichting INTOS en Stichting Dichterbij zijn over en weer formeel juridisch eigenaar van elkaars percelen.

Stichting Dichterbij wil thans het terrein op de Burg. Gillissenweg gaan ontwikkelen en wil op korte termijn de volle eigendom (inclusief juridische titel) verwerven. Hiervoor zou de grondruil gecompleteerd moeten worden. Dit zou betekenen dat ook de eigendom van het perceel aan de Groote Heeze overgedragen moeten worden aan de Stichting INTOS. Deze zou daarmee echter voor het in eigendom krijgen van het perceel overdrachtsbelasting verschuldigd worden, te weten 6% van de waarde van de grond exclusief opstallen, geraamd op 180.000 euro, hetgeen als onwenselijk wordt ervaren en in ieder geval in strijd is met de oorspronkelijke bedoeling van de uitgestelde juridische grondruil. Het perceel van Stichting INTOS wordt immers niet vervreemd of herontwikkeld.

De Stichting INTOS is inmiddels niet meer gelieerd aan de Stichting Dichterbij, maar werkt in opdracht van een gemeenschappelijke regeling van twee gemeenten, aan de uitvoering van een publieke taak. Onze fiscaal adviseur heeft er op gewezen dat gemeenten als zodanig in de regel zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting voor de verkrijging van economische en/of juridische eigendom van onroerende zaken. Als Stichting Dichterbij de

juridische eigendom niet zou leveren aan de Stichting INTOS, maar aan de achterliggende gemeenten (of een van beiden), is er dus alsnog sprake van vrijstelling overdrachtsbelasting. Dan wordt het oorspronkelijke doel van een fiscaal neutrale grondruil bereikt. Om die reden adviseer ik in navolging van de fiscaal deskundige, om de juridische eigendom van het perceel niet over te dragen aan Stichting INTOS, maar aan de achterliggende gemeenten. Om gecompliceerde mede-eigendomsverhoudingen te voorkomen ligt het daarbij voor de hand, om Gennep te vragen deze rol te vervullen.

Afwegingen

1. Het is wenselijk en conform de oorspronkelijke doelstelling van de grondruil, om medewerking te verlenen aan Stichting Dichterbij voor de herontwikkeling. Dit betekent meewerken om nu ook de juridische component van de grondruil t.a.v. het perceel van Stichting Dichterbij aan de Burg. Gillissenweg, af te wikkelen;
2. Het is onwenselijk en mogelijk risicovol om alsdan de juridische eigendom van het perceel aan de Grootte Heeze eenzijdig bij Stichting Dichterbij te laten, omdat er dan geen relatie en wederkerigheid meer bestaat tussen Stichting INTOS en Stichting Dichterbij;
3. Het is ook onwenselijk voor Stichting INTOS om alsnog een (onterecht) fiscaal nadeel te nemen;
4. Het fiscale nadeel voor Stichting INTOS kan vermeden worden door de ondergrond juridisch niet aan de Stichting INTOS maar aan de achterliggende gemeenten over te dragen, wat in lijn ligt met de publieke taak die Stichting INTOS in opdracht van uw bestuur voor de gemeenten uitvoert;
5. Om een te ingewikkelde mede-eigendomsconstructie te vermijden en gelet op het zeer overwegende belang van de gemeente Gennep bij Stichting INTOS, zou het juridische eigendom naar Gennep over kunnen gaan;
6. Dit heeft geen financiële component omdat alle economische eigendomsverhoudingen ongewijzigd blijven en de overgedragen juridische titels geen geldswaarde vertegenwoordigen;
7. Dit beperkt de Stichting INTOS niet in haar handelingsvrijheid, omdat zij toch in alle gevallen gehouden is om voor grondtransacties voorafgaande instemming van IWGM en de achterliggende gemeenten te verkrijgen.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn vijf alternatieven denkbaar, die ik hier volledigheidshalve benoem. Uit de voorafgaande argumentatie volgen de diverse redenen om die alternatieven niet aan te bevelen. Die redenen zal ik daarom niet in detail herhalen. De alternatieven die ik heb meegewogen zijn:

- a) De fiscale kosten van 180.000 euro voor rekening van de Stichting INTOS nemen (hetgeen zich vertaalt in het bedrijfsresultaat en meerkosten voor gemeenten);
- b) De fiscale kosten nemen maar via een overeenkomst te laten dragen door de Stichting Dichterbij (zoals k.k. of v.o.n. afspraken bij woningkoop);
- c) Niet meewerken aan het verzoek van de Stichting Dichterbij, hetgeen die stichting belemmert in haar ontwikkelmogelijkheden;
- d) Alleen de eigendom aan de Burg. Gillissenweg over te dragen en de ondergrond van het pand van de Stichting INTOS (eenzijdig) bij de Stichting Dichterbij te laten;
- e) Eerst de eigendom van Grootte Heeze naar Gennep over te dragen en pas op een later tijdstip de eigendom aan de Burg. Gillissenweg aan Stichting Dichterbij te laten overgaan. Dit is voor Stichting Dichterbij waarschijnlijk onwenselijk maar zou voor gemeenten en Stichting INTOS wel aanvaardbaar zijn.

Deze alternatieven lijken mij alle te leiden tot een minder verdedigbare uitkomst dan mijn advies.

Wat betekent dit voorstel voor de inwoners.

U bereikt een stabielere verankering van de infrastructuur van de Stichting INTOS binnen verbonden partijen, hetgeen aan de continuïteit van de publieke dienstverlening aan kwetsbare inwoners ten goede komt.

Communicatieparagraaf

Niet van toepassing

Juridische paragraaf

Het voorstel is gebaseerd op onderzoek en advisering door een extern deskundigenbureau en heeft geen fiscaal juridisch risico.

Een levering (i.c. grondruil) wordt juridisch ten uitvoer gelegd door middel van een notariële leveringsakte. Een afzonderlijke aangifte of verzoekschrift richting de Belastingdienst is niet vereist.

Financiële paragraaf

In de financiële verhoudingen en lasten verandert niets. De onroerende zaken die het betreft zijn en blijven economisch eigendom van respectievelijk Stichting INTOS en Stichting Dichterbij. De waarde van de over te dragen blote juridische eigendom is te waarderen op € 0,- . Dit geldt niet voor de overdrachtsbelasting, daarvoor wordt de waarde in het economische verkeer gehanteerd. Er is derhalve geen financieel risico.

■ *Intergemeentelijke Werkvoorziening*

■ *Gennep*

■ *Mook en Middelaar*

De onderzoekskosten en de kosten van de benodigde juridische akten, kunnen gedekt worden binnen het uitvoeringsbudget van de IWGM.

Uitvoering

Het college van de gemeente Gennep, het stichtingsbestuur van de Stichting INTOS en het stichtingsbestuur van de Stichting Dichterbij, moeten besluiten om als partij deel te nemen aan de grondruil. De gemeente Mook en Middelaar is geen directe juridische partij in de transacties (maar heeft uiteraard wel een stem via de deelname in uw bestuur).

Genoemde partijen moeten vervolgens een bevoegd bestuurder als gemachtigde opdracht geven om mee te werken aan het verlijden van de eerder genoemde notariële akte.

Draagvlak

Voorafgaande aan het opstellen van dit advies, is deskundigenadvies ingewonnen en inhoudelijk doorgesproken met de leden van uw bestuur, met de betrokken bestuurders van Stichting Dichterbij en met ambtelijk adviseurs van de gemeenten Mook en Middelaar en Gennep.

Bijlagen;

Adviesmemo Joanknecht

Memo

Aan: Stichting Sociale Werkvoorziening Industriële Toelevering en Service / Jan Noij
Betreft: Overdrachtsbelasting bij overdracht juridische eigendom
Datum: 15 juli 2020

Behandeld door: P. Tielemans en M.F.A. van Son
Bereikbaar op: +31 40 240 9496 / +31 40 240 9477
Kenmerk: 109200.15-7-20M

Geachte heer Noij,

In vervolg op voorafgaande correspondentie informeren wij u als volgt.

Uitgangssituatie

- **Kadastraal perceel Gemeente Gennep F3416**
 - Stichting Sociale Werkvoorziening Industriële Toelevering en Service (hierna: Intos) is economisch eigenaar van het perceel F3416.
 - Stichting Dichterbij (hierna: Dichterbij) is juridisch eigenaar van het kadastraal perceel Gemeente Gennep F3416 (hierna: perceel F3416).
 - Dichterbij en Intos hadden eerder het voornemen om een grondruil te laten plaatsvinden, waarbij de juridische eigendom van het perceel F3416 door Dichterbij werd overgedragen aan Intos, en de juridische eigendom van het perceel D1924 door Intos aan Dichterbij.
 - Inmiddels hebben partijen het voornemen om de juridische eigendom van het perceel F3416 over te dragen aan de Gemeente Gennep.

Hierna gaan wij in op de gevolgen van bovengenoemde transactie voor de heffing van overdrachtsbelasting en btw.

Transacties kadastraal perceel Gemeente Gennep F3416

- Eerder bestond het voornemen om de juridische eigendom van het perceel F3416 over te dragen aan Intos. Over deze verkrijging van de juridische eigendom zou door Intos 6% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.
- Overwogen wordt om de juridische eigendom rechtstreeks over te dragen aan de Gemeente Gennep. De verkrijging van de juridische eigendom door de Gemeente Gennep is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Voor verkrijgingen door een gemeente geldt namelijk een vrijstelling overdrachtsbelasting (artikel 15 lid 1 onderdeel c Wet op belastingen van rechtsverkeer).
- Over de levering van de juridische eigendom is geen btw verschuldigd.

Tot slot

Op 18 juni 2020 ontvingen wij uw conceptvoorstel aan het bestuur van IWGM. Op 26 juni hebben wij u een versie toegestuurd met hierin onze aanpassingen verwerkt. De fiscale gevolgen ten aanzien van de overdrachtsbelasting zoals opgenomen in het voorstel dat wij u op 26 juni hebben toegezonden komen overeen met die vermeld in dit memo.

Wij begrepen dat Dichterbij bereid is om medewerking te verlenen aan een overdracht van de juridische eigendom van het perceel F3416 aan de Gemeente, en dat Intos ook medewerking verleent aan een overdracht van de juridische eigendom van het perceel D1924 aan Dichterbij. Een en ander volgt ook uit de akte van levering tussen partijen uit 1992, waarin het volgende is overeengekomen:

"[...]

De akte tot levering, vereist voor de overdracht in (juridische) eigendom van voormelde registergoederen zal worden verleden door de notaris-bewaarder van de onderhavige minuutakte, diens plaatsvervanger of opvolger, en wel op door partijen nader te bepalen tijdstip, met dien verstande dat de medewerking aan het doen opmaken van zodanige akte door elk van voornoemde stichtingen te allen tijde van de andere stichting gevorderd kan worden."

Gaarne bereid tot nadere toelichting.