

Boekingsfiche 5301 Overdracht onroerend goed van gemeente aan AGB met BTW-recuperatie

Versie 30.04.2024

BBC 3.0



Deel 1: Omschrijving van de verrichtingen

0 De gemeente bouwt een sporthal met een totale bouwkost van 6 050 000 euro, waarvan 1 050 000 BTW. Na voltooiing van de bouwwerken draagt de gemeente de sporthal via een erfpachtovereenkomst over aan het AGB voor een periode van 50 jaar. De erfpachtvergoeding is gelijk aan de bouwkost zonder BTW. De erfpachtvergoeding wordt in 50 gelijke jaarlijkse canons betaald. De overdracht gebeurt met toepassing van de BTW-regeling voor nieuwbouw: de gemeente maakt als toevallige BTW-plichtige een factuur op met aanrekening van BTW. Na recuperatie van die BTW bij de BTW-administratie betaalt het AGB de BTW aan de gemeente. De uitvoering van de erfpachtovereenkomst leidt tot de onderstaande boekingen in gemeente en AGB.

Boekingen in de gemeente:

- 1 De gemeente factureert de erfpachtvergoeding: 5 000 000 euro + 1 050 000 euro BTW = 6 050 000 euro.
- 2 Door de overdracht van de sporthal als toevallige BTW-plichtige ontstaat het recht op aftrek van BTW in hoofde van de gemeente. De gemeente desactiveert de BTW op de bouwkost en boekt die als terug te vorderen BTW.
- 3 De betaling van de erfpachtvergoeding in 50 gelijke jaarlijkse canons betekent dat de gemeente een lening toestaat aan het AGB.
- 4 De schulden en de vorderingen worden maximaal aan elkaar gesaldeerd.
- 5 De gemeente ontvangt de doorstorting van de BTW die het AGB bij het ontvangkantoor der BTW heeft gerecupereerd.
- 6 Op 31/12/N: overboeking van de in jaar N+1 te vervallen canon van lange termijn naar korte termijn.
- 7 In de loop van boekjaar N+1 vervalt de canon. Aanrekening van de vordering.
- 8 Ontvangst van de betaling van de canon door het AGB.
- 9 Op 31/12/N+1: overboeking van lange termijn naar korte termijn van de in jaar N+2 te vervallen canon.

Boekingen in het AGB:

- 1 Het AGB ontvangt de factuur voor de erfpachtvergoeding. Aangezien het AGB het gebouw verwerft voor de uitbating van een BTW-plichtige activiteit kan het de BTW recupereren.
- 2 Het AGB moet de erfpachtvergoeding in 50 gelijke jaarlijkse canons betalen. Het AGB boekt een leasingschuld op lange termijn.
- 3 De schulden en de vorderingen worden maximaal aan elkaar gesaldeerd.
- 4 Het ontvangkantoor der BTW betaalt de BTW terug aan het AGB.
- 5 Het AGB stort de gerecupereerde BTW door naar de gemeente.
- 6 Op 31/12/N: overboeking van de in jaar N+1 te vervallen canon van lange termijn naar korte termijn.
- 7 In de loop van boekjaar N+1 vervalt de canon. Aanrekening van de schuld.
- 8 Het AGB betaalt de canon.
- 9 Op 31/12/N+1: overboeking van lange termijn naar korte termijn van de in jaar N+2 te vervallen canon.

Boekingsfiche 5301 Overdracht onroerend goed van gemeente aan AGB met BTW-recuperatie

Versie 30.04.2024

BBC 3.0



Deel 2: Dagboeken Gemeente		Algemeen dagboek			Budgettair dagboek v/d aanrekening					JR
		AR	Debet	Credit	AR	BV	ESC	Uitgaven	Ontvangsten	FN
0	Begintoestand bij het sluiten van de erfpachtovereenkomst	221...0	[6 050 000]							
1	Facuratie erfpachtvergoeding	4005	6.050.000							
		221...0		5.000.000	221...0	0742	430		5.000.000	I
		475		1.050.000						
2	Desactivering BTW en boeking als terug te vorderen BTW	411	1.050.000							
		221...0		1.050.000	221...0	0742	430		1.050.000	I
3	Boeking vordering op lange termijn als toegestane lening	2903	5.000.000		2903	0742	430	5.000.000		F
		446		5.000.000						
4	Saldering schulden en vorderingen	446	5.000.000							
		475	1.050.000							
		4005		5.000.000						
		411		1.050.000						
5	Ontvangst doorstorting van de BTW van het AGB	550...0	1.050.000							
		4005		1.050.000						
6	31/12/N: overboeking canon van LT naar KT	4943	100.000							
		2903		100.000						
TOTALEN JAAR N			19.300.000	19.300.000				5.000.000	6.050.000	
7	Vervaldag canon	4002	100.000							
		4943		100.000	4943	0742	430		100.000	F
8	Ontvangst betaling canon	550...0	100.000							
		4002		100.000						
9	31/12/N+1: overboeking canon van LT naar KT	4943	100.000							
		2903		100.000						
TOTALEN JAAR N+1			300.000	300.000				0	100.000	

Boekingsfiche 5301 Overdracht onroerend goed van gemeente aan AGB met BTW-recuperatie

BBC 3.0



Versie 30.04.2024

Deel 2: Dagboeken AGB		Algemeen dagboek			Budgettair dagboek v/d aanrekening					JR
		AR	Debet	Credit	AR	BV	ESC	Uitgaven	Ontvangsten	FN
1	Verwerving sporthal	253...0 411 440	5.000.000 1.050.000	6.050.000	253...0	0742	410	5.000.000		I
2	Leasingschuld	4005 1721	5.000.000	5.000.000	1721	0040	410		5.000.000	F
3	Saldering schulden en vorderingen	440 4005	5.000.000	5.000.000						
4	Terugbetaling BTW door ontvangkantoor der BTW	550...0 411	1.050.000	1.050.000						
5	Doorstorting BTW aan gemeente	440 550...0	1.050.000	1.050.000						
6	31/12/N: overboeking canon van LT naar KT	1721 4221	100.000	100.000						
TOTALEN JAAR N			18.250.000	18.250.000				5.000.000	5.000.000	
7	Vervaldag canon	4221 4452	100.000	100.000	4221	0040	410	100.000		F
8	Betaling canon	4452 550...0	100.000	100.000						
9	31/12/N+1: overboeking canon van LT naar KT	1721 4221	100.000	100.000						
TOTALEN JAAR N+1			300.000	300.000				100.000	0	

Boekingsfiche 5301 Overdracht onroerend goed van gemeente aan AGB met BTW-recuperatie

Versie 30.04.2024

BBC 3.0



Deel 5: Commentaar

In deze fiche worden, voor de eenvoud en duidelijkheid, in de dagboeken enkel de algemene rekeningen, de beleidsvelden en de economischesectorcodes opgenomen. Artikel 83, 86 en 90 van het BVR BBC 3.0 vermelden welke gegevens allemaal moeten worden opgenomen bij de aanrekening.

Overeenkomstig artikel 6 van het BTW-wetboek zijn gemeenten geen belastingplichtigen voor de handelingen die ze als overheid verrichten. Die bepaling zorgt ervoor dat gemeenten geen recht op aftrek hebben voor die verrichtingen en bijv. de BTW op bouwwerken in het kader van die handelingen niet kunnen recupereren.

Daarnaast voorziet artikel 44, §2 van het BTW-wetboek dat bepaalde activiteiten vrijgesteld zijn van BTW, los van het feit of die als overheid verricht worden. Maar voor sommige van die activiteiten geldt die vrijstelling enkel als de activiteit ontplooid wordt door een instelling die geen winstoogmerk heeft. Door dergelijke activiteiten (bijv. sport, cultuur, ...) onder te brengen in een AGB en te bepalen dat het AGB een winstoogmerk nastreeft, wordt het AGB BTW-plichtige voor activiteiten waarvoor de gemeente geen BTW-plichtige kan zijn.

Overeenkomstig artikel 44, § 3, 1°, a en b van het BTW-wetboek is de vestiging van een zakelijk recht op onroerende goederen (verkoop, erfpacht, opstalrecht, ...) vrijgesteld van BTW. Die vrijstelling geldt evenwel niet als de overdracht gebeurt uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming.

Door gebruik te maken van de voormelde bepalingen in artikel 44, §2 en die in artikel 44, §3 m.b.t. de vestiging van een zakelijk recht op onroerende goederen kunnen gemeenten gebouwen oprichten en daar op een indirecte wijze toch de BTW op recupereren: door die gebouwen binnen de gestelde termijn en tegen vergoeding over te dragen aan het BTW-plichtig AGB. Dit heeft immers tot gevolg dat:

De gemeente toevallige BTW-plichtige wordt. Hierdoor moet de gemeente de vergoeding aan het AGB factureren met aanrekening van BTW.

De gemeente een BTW-aangifte moet indienen en daarbij niet alleen de factuur aan het AGB met de daarop aangerekende BTW moet opnemen maar ook de facturen voor de realisatie van de bouw mag opnemen. Uiteraard met de BTW die de gemeente betaalde zodat de gemeente de aan het AGB gefactureerde BTW niet hoeft af te dragen.

De gemeente, door de volledige bouwkost aan het AGB te factureren, de volledige BTW zal terug betaald worden door het AGB.

Het AGB als BTW-plichtige de door de gemeente gefactureerde BTW kan recupereren bij de BTW-administratie.

Opdat het AGB van het recht op aftrek zou kunnen gebruik maken moet de vergoeding niet de volle 100% van de bouwkost te bedragen. Wanneer de duur van het zakelijk recht minder dan 10 jaar bedraagt moet de vergoeding minstens 95% bedragen, indien de duur van het zakelijk recht 10 jaar of meer bedraagt moet de vergoeding minstens 97,5% bedragen.

Wanneer de vergoeding minder dan 100% van de bouwkost bedraagt, vermindert het recht op recuperatie van de BTW op de bouwkost in dezelfde mate. Dit betekent evenwel niet dat het gebouw bij de gemeente voor dit percentage mag geactiveerd blijven. De overeenkomst waarbij een gebouw onder het BTW-stelsel wordt overgedragen houdt doorgaans ook in dat de economische risico's en voordelen van het gebouw worden overgedragen. Zie daartoe punt 3.1. en 3.1.a. van de nota "Boekhoudkundige verwerking van erfpacht in BBC".

Wanneer de vergoeding niet de volle 100% van de bouwkost bedraagt en de overeenkomst inhoudt dat de economische risico's en voordelen van het gebouw worden overgedragen, moet de gemeente het gebouw uitboeken en heeft dit tot gevolg dat de gemeente een minderwaarde op realisatie van vaste activa dient te boeken. Bij het AGB moet het gebouw immers geactiveerd worden voor het bedrag van de vergoeding (zonder BTW).