

> Postbus 18500 3501 CM UTRECHT

KPMG Meijburg & Co, belastingadviseurs
t.a.v. de heer mr. H.J. Cosijn
Postbus 74600
1070DE AMSTERDAMTelefoon 0800 - 0543
Telefax (030) 275 79 78
Belastingdienst/Utrecht-Gooi;
Vastgoedkennisc
Doorkiesnummer (030) 275 77 50Datum
19 oktober 2007

Uw kenmerk

Kenmerk

Betreft
Fiscale contouren project Zuid As Dok

Geachte heer Cosijn,

In uw memorandum van 24 september jl. ten attentie van de heer mr. N.J. van Dijk stelt u in verband met het vooroverleg over het project Zuid As-dok enkele fiscale vraagstukken aan de orde. Deze hebben betrekking op de fiscale behandeling van de Zuid AS-onderneming (ZAO) in het kader van de jaarwinstbepaling. Over deze fiscale vraagstukken heeft vervolgens op 28 september jl. en op 12 oktober jl. overleg plaatsgehad tussen de Belastingdienst (de heren Van Dijk en Van der Heijden), de heer Oussoren en u.

In deze brief geef ik de contouren aan, die naar de mening van de Belastingdienst maatgevend zijn voor de jaarwinstbepaling van ZAO in het kader van het project Zuid As-dok. Daarbij ga ik uit van de gedachtevorming zoals die tijdens de hiervoor aangegeven twee overleggen heeft plaatsgevonden. Ik verwijs daarnaar.

De fiscale attentiepunten in uw memorandum van 24 september jl. over de overdrachts- en omzetbelasting kunt u afstemmen met (of via) de heer mr. R. Breedveld te Rotterdam.

Op basis van de thans geldende wet- en regelgeving gaat de Belastingdienst voor de fiscale behandeling van het project Zuid As-dok - naar de vorm en stand waarin het project is besproken - in het kader van de jaarwinstbepaling van ZAO accoord met de volgende contouren:

- het project Zuid As-dok kwalificeert in het kader van de jaarwinstbepaling als een zgn. sui-generis-project;
- Voor de fiscale behandeling van het project wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de fiscale behandeling van onderhanden werk (art. 3.29b Wet IB 2001) en bedrijfsmiddelen (art. 3.25 Wet IB 2001). Dat betekent onder meer:
 - alle kosten worden vanaf 'start project' geactiveerd
 - er vindt geen aftrek plaats van het constante deel van de algemene kosten, van financieringskosten en dergelijke

- vanaf 'start project' wordt een vergoeding aan geactiveerde kosten toegerekend ter grootte van deze geactiveerde kosten

- voorsnog wordt geen winst geactiveerd, tot het moment waarop de winst redelijk zeker is. Zodra sprake is van een redelijk zeker winst, wordt winst als gerealiseerd in aanmerking genomen. Uitgaande van de 'samenvatting van het financieel model' (verstrekkt tijdens het overleg van 12 oktober jl.) zal - een deel van de - winst *in ieder geval* gerealiseerd zijn in 2020-2021 in verband met het gereedkomen van de infrastructurele werken en de verkoop en levering van de bouwlocaties aan Composer. Het 'recht op verkoopopbrengsten' van ZAO kan op dat moment redelijkerwijs worden gewaardeerd. Er vindt rond dat jaar een verschuiving plaats van 'bouwen' voor de modaliteitseigenaren naar 'bouwen' op het dok voor de markt. Ook neemt de partij Composer in die periode ruim 900.00 m2 bvo af. Ook in de jaren na 2020/2021 zal jaarlijks winstrealisatie aan de orde zijn. De precieze winsttoerekening dient nog te worden uitgewerkt.

- Indien en voorzover sprake is van vooruitontvangen vergoedingen van de gemeente Amsterdam en de Staat welke niet aan de geactiveerde kosten worden toegerekend, wordt een passiefpost gevormd. Deze kan worden gewaardeerd tegen de contante waarde. De disconteringsvoet wordt gevormd door het feitelijke rentepercentage. Jaarlijks zal de netto contante waarde van de verplichting worden vastgesteld.

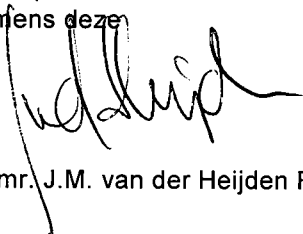
- De rentebaten die worden verkregen vanwege het rentedragend maken van de ontvangen vergoeding, worden jaarlijks in aanmerking genomen.

De concrete uitwerking van deze contouren kan worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst tussen ZAO en de Belastingdienst.

Mede namens mr. N.J. van Dijk,

met vriendelijke groet,

Belastingdienst/Utrecht-Gooi/kantoor Utrecht Gerbrandystraat
de inspecteur
namens deze



Dr. mr. J.M. van der Heijden RA