

Waardering vastgoed bij kleine ondernemingen



Waardering vastgoed bij kleine ondernemingen

28 SEPTEMBER 2016

NEMACC

Voorwoord

NEMACC, het samenwerkingsverband van de NBA en de Erasmus Universiteit Rotterdam, gericht op toepassingsgericht onderzoek ten behoeve van het mkb, heeft opdracht gegeven onderzoek te verrichten naar de waardering van vastgoed in de jaarrekening van kleine ondernemingen. In dit rapport zijn de uitkomsten van het onderzoek vastgelegd.

Dit rapport is tot stand gekomen op basis van:

- bestudering van literatuur en regelgeving over dit onderwerp;
- een denktankbijeenkomst met diverse experts om daarmee te komen tot een eerste inventarisatie van de belangrijkste vraagstukken;
- interviews met deskundigen uit het veld: gebruikers van samenstelopdrachten (banken, belastingdienst), mkb-accountants en vastgoedspecialisten.

Doel van het onderzoek is om te komen tot concrete praktijkhandvatten voor de mkb-accountant die in het kader van het uitvoeren van een samenstelopdracht of het adviseren van een kleine onderneming te maken krijgt met de waardering van vastgoed.

In bijlage I zijn de reikwijdte en onderzoeksopzet verder toegelicht. Het onderzoek heeft een exploratief karakter, dat wil zeggen dat onze bevindingen zijn gebaseerd op de meningen die door één of meer deskundigen zijn gegeven.

Ter wille van de leesbaarheid zijn in dit rapport alleen in beperkte mate referenties opgenomen. Het onderzoeksteam bestaat uit:

- Prof. dr. M.N. Hoogendoorn, hoogleraar externe verslaggeving, Erasmus Universiteit Rotterdam;
- Dr. A. Rijsenbilt, Directeur bedrijfsvoering Erasmus School of Accounting & Assurance en Lid DB van NEMACC ;
- E.B.M. Stout RA MSc, werkzaam bij Verstegen accountants en adviseurs;
- Drs. N.A. de Vos RA, werkzaam bij het Bureau Vaktechniek van BDO.

Managementsamenvatting

Op basis van exploratief onderzoek worden in dit rapport een aantal belangrijke aandachtspunten en handvatten inzake vastgoedwaardering bij kleine ondernemingen aangereikt die de mkb-accountant in zijn dagelijkse praktijk kan gebruiken.

Het belang van vastgoed wordt onderstreept doordat vastgoed vaak in belangrijke mate de 'fiscale afrekening' beïnvloedt en doordat ze in de jaarrekening op commerciële grondslagen dikwijls bepalend is voor het vermogen en resultaat.

Kenmerkend onderscheid bij vastgoed betreft die naar vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen. Dit onderscheid is van belang bij de waardering van vastgoed, zowel fiscaal als commercieel, maar is in de praktijk niet altijd eenduidig te maken. In de praktijk wordt helaas niet altijd onderscheid gemaakt tussen beide categorieën.

In dit rapport worden diverse verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van vastgoed geëvalueerd. Hierbij komt naar voren dat de hoogte van het eigen vermogen, inclusief mogelijkheden van dividenduitkeringen, de administratieve lastendruk en de kosten een belangrijke rol spelen bij de afweging van de door de kleine onderneming te kiezen verslaggevingsgrondslag. Deze elementen zijn onderneming-specifiek te bezien. De mkb-accountant heeft hierin een belangrijke advies rol.

Voor wat betreft de commerciële grondslag zijn twee basismethoden voor waarderen onderkend, namelijk het historische kostprijsmodel en het actuele waardemodel. In de praktijk wordt veelal het eerstgenoemde model toegepast vanwege haar eenvoud en omdat door de neergaande waarde van vastgoed de afgelopen jaren (financiële crisis) vaak geen 'overwaarde' meer zichtbaar was bij toepassing van het actuele waardemodel. Bij het actuele waardemodel kan sprake zijn van de actuele kostprijs (vastgoed voor eigen gebruik) en de reële waarde (vastgoedbeleggingen).

De waardering van vastgoed op commerciële grondslag kent diverse schattingselementen die een kritische evaluatie van de mkb-accountant vergen, waarbij de schatting van de reële waarde het lastigst blijkt. Op basis van dit onderzoek is onze indruk dat de mkb-accountant zijn rol hierin nog meer kan nemen.

Dit geldt ook voor de houding van de mkb-accountant aangaande eventuele afwaarderingen. Bij vastgoed voor eigen gebruik en waardering tegen kostprijs wordt al snel ervan uitgegaan dat afwaarderen niet aan de orde is. De mkb-accountant heeft echter wel een rol als indicaties bestaan voor een bijzondere waardevermindering.

We behandelen in dit rapport daarom ook de vraag naar welke lagere waarde dan afgewaardeerd zou moeten worden. Dit blijkt de realiseerbare waarde te zijn, de hoogste van de bedrijfswaarde (de contante waarde van de toekomstige kasstromen) en de opbrengstwaarde (de verkoopwaarde minus nog te maken kosten). Ook de bepaling van de realiseerbare waarde is omgeven door schattingselementen die om een kritische houding van de mkb-accountant vragen. Eveneens hiervan hebben we de indruk dat de mkb-accountant zijn rol meer kan nemen, denk daarbij bijvoorbeeld aan de bepaling van de kleinste kasstroomgenererende eenheid.

We stellen in dit onderzoek vast dat waardering tegen een andere dan de historische kostprijs al gauw vraagt om de inschakeling van een ter zake deskundige taxateur. Bij indicaties voor een bijzondere waardevermindering geldt dit ook bij toepassing van het historische kostprijsmodel. Daarbij is vervolgens de aandacht van de mkb-accountant nodig voor de taxateur zelf (borging fundamentele beginselen die gelden voor taxateurs en zijn opgenomen in de 'Algemene gedrags- en beroepsregels' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), diens werkzaamheden (gebruikte methoden, waardebegrippen, veronderstellingen, onzekerheden, minimale rapportage) en de frequentie van taxaties.

Tot slot constateren we dat de door ons geraadpleegde mkb-accountants nagenoeg geen verschil zien tussen een samenstel- en controleopdracht waar het gaat om de waardering van vastgoed in de jaarrekening. Dezelfde werkzaamheden zouden uitgevoerd moeten worden, zij het dat bij samenstelopdrachten de diepgang van de werkzaamheden iets minder mag zijn.

In het laatste hoofdstuk geven we tien praktische handvatten die de mkb-accountant kan gebruiken bij de uitvoering van zijn werkzaamheden inzake vastgoedwaardering. Eveneens is achter dit rapport een aantal bijlagen gevoegd ter ondersteuning van de mkb-accountant. Dit betreft een stroomschema met de evaluatiestappen inzake de waardering van vastgoed, een overzicht van de mogelijke grondslagen en verwerkingswijzen van vastgoed en tot slot een overzicht van de vereiste toelichtingen rondom vastgoed.

1. Vastgoedwaardering en de mkb-accountant

Iedere mkb-accountant krijgt bij zijn werkzaamheden wel eens te maken met vastgoed en vastgoedwaardering. Bijvoorbeeld bij het samenstellen van een jaarrekening of bij het adviseren van een kleine onderneming. En bijna altijd ervaart de accountant dit als een lastig probleem. Wat is de 'juiste' waarde van het vastgoed? Is er wel een 'juiste' waarde? Moeten we afwaarderen als het even minder goed gaat in de vastgoedmarkt of als er leegstand is in het verhuurde object? Welke mogelijkheden zijn er eigenlijk om in de jaarrekening het vastgoed te waarderen? Welke rol speelt de taxateur hierbij? En vooral: wat doe ik als mkb-accountant?

Vastgoedwaardering is een taaie materie, waarbij we soms gebruik moeten maken van ingewikkeld vakjargon. Daar ontkomen we niet aan, maar we lichten de betekenis van het jargon wel zo goed mogelijk toe.

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk	Titel	Wat behandelen we?	Pagina
2	Belang vastgoed en vastgoedwaardering	- Is vastgoed belangrijk voor kleine ondernemingen? - Welke soorten vastgoed kennen we? - Waarom is de waardering van vastgoed belangrijk?	6
3	Fiscale waardering vastgoed	- Wat zijn de kenmerken van de fiscale waardering van vastgoed? - Is het zinvol om de commerciële jaarrekening op te maken op basis van fiscale grondslagen?	8
4	Commerciële waardering vastgoed	- Welke mogelijkheden zijn er om vastgoed te waarderen op basis van commerciële grondslagen? - Welke schattingen zijn nodig bij de waardering? - Hoe komt de kleine onderneming tot een afweging tussen mogelijke waarderingmethoden?	12
5	Afwaarderen	- Wanneer moet het vastgoed worden afgewaardeerd? - Hoe moet dan de lagere waarde worden bepaald?	20
6	Rol taxaties en taxateurs	- Waarom en wanneer dient een taxatie te worden uitgevoerd? - Waarop dient de mkb-accountant te letten bij het gebruik van taxaties?	26
7	Handvatten voor de mkb-accountant	Wat levert dit onderzoek op voor de mkb-accountant? Wat zijn de praktische handvatten?	29

2. Belang vastgoed en vastgoedwaardering

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende vragen:

2.1 Is vastgoed belangrijk voor kleine ondernemingen?

2.2 Welke soorten vastgoed kennen we?

2.3 Waarom is de waardering van vastgoed belangrijk?

2.1 Is vastgoed belangrijk voor kleine ondernemingen?

Uit ons onderzoek blijkt dat vastgoed en de daaraan gerelateerde posten vaak onderdeel uitmaken van de balans en winst- en verliesrekening van kleine ondernemingen. Als een kleine onderneming over vastgoed beschikt dan is vastgoed bovendien vanwege de kapitaalintensiteit al snel bepalend voor vermogen en resultaat. De door ons geraadpleegde vastgoedspecialisten stellen in dit kader dat vastgoed de tweede kostenpost van de jaarrekening van kleine ondernemingen is, hetzij vanwege huurkosten hetzij door afschrijvingen.

Vastgoed is de tweede kostenpost van de jaarrekening van kleine ondernemingen, hetzij vanwege huurkosten hetzij door afschrijvingen.

Het relatieve belang van vastgoed verschilt uiteraard per kleine onderneming en wordt in aanzienlijke mate bepaald door de (sub)sector(en) waarin de kleine onderneming opereert. Hierover zijn geen concrete cijfers voorhanden.

Voor de meeste kleine ondernemingen is vastgoed belangrijk.

2.2 Welke soorten vastgoed kennen we?

De kleine onderneming kan vastgoed huren of kopen. In dit rapport richten wij ons op het vastgoed dat in de balans van de kleine onderneming wordt geactiveerd. Dat is uiteraard vooral het gekochte vastgoed. Maar in bijzondere gevallen komt ook het gehuurde vastgoed op balans, namelijk als de afgesproken huurperiode zolang is dat de huurder feitelijk alle risico's met betrekking tot de waardeontwikkeling van het vastgoed draagt (er is dan sprake van een financiële lease). Dat laatste komt niet zo vaak voor.

Er is een belangrijk onderscheid tussen vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen. Dit onderscheid is van belang voor de waardering in de jaarrekening. Vanuit ons onderzoek blijkt dat mkb-accountants meer aandacht aan dit onderscheid kunnen besteden.

	Vastgoed voor eigen gebruik	Vastgoedbelegging
Kenmerk	Het vastgoed wordt gebruikt in de uitoefening van de ondernemingsactiviteiten.	Het vastgoed wordt verhuurd of aangehouden voor waardeontwikkeling.
Voorbeelden	Het kantoorpand, de fabriekshal, de winkel en de tuinbouwkas, inclusief de onderliggende grond.	Gebouwen die worden verhuurd aan derden en grond die braak ligt.
Kasstromen	De kasstromen uit hoofde van het vastgoed hangen veelal samen met andere activa, zoals machines en inventaris.	Het vastgoed creëert veelal zelfstandig kasstromen.
Waarde-ontwikkeling	De tussentijdse waardeontwikkeling is minder belangrijk, de focus ligt op de exploitatie binnen de onderneming.	De waardeontwikkeling en de verwachte toekomstige kasstromen, zoals die uit hoofde van verhuur, zijn belangrijk.

Het kan lastig zijn om te bepalen of sprake is van vastgoed voor eigen gebruik of een vastgoedbelegging. Zo bestaan de opbrengsten van een parkeergarage uit verhuur van parkeerplaatsen (dat duidt op een vastgoedbelegging), maar is de exploitatie van parkeergarages de primaire ondernemingsactiviteit (dat duidt op vastgoed voor eigen gebruik). Ook kan sprake zijn van 'gemengd gebruik', waarbij bijvoorbeeld een gedeelte van het vastgoed vanuit de kleine onderneming wordt verhuurd aan de ondernemer in privé.

Uit ons onderzoek blijkt echter dat er in de praktijk van kleine ondernemingen geen belangrijke knelpunten bestaan ten aanzien van de vastgoedcategorisering. Als er knelpunten bestaan waarop geen eenduidig antwoord is te geven, dan blijken mkb-accountants aan te dringen op een goede argumentatie, een consistente classificeringsgedragslijn en goede toelichtingen in de jaarrekening.

We onderscheiden vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen. Dit onderscheid is van belang voor de waardering.

2.3 Waarom is de waardering van vastgoed belangrijk?

Omdat vastgoed een belangrijke post is in de jaarrekening van kleine ondernemingen is een goede vastgoedwaardering in de jaarrekening evident.

Fiscaal gezien is vastgoedwaardering vooral van belang op bijzondere momenten, zoals staking van de onderneming of inbreng van vastgoed in een vennootschap. Op deze momenten vindt 'afrekening' plaats, hetgeen de vastgoedwaardering op dat moment relevant maakt. Tussentijdse afwaarderingen in fiscale aangiften blijken slechts incidenteel plaats te vinden. Afgeleide posten, zoals afschrijvingen, spelen uiteraard wel een rol bij de jaarlijkse aangiften.

In de commerciële jaarrekening is de waardering van vastgoed belangrijk omdat de jaarrekening een getrouw beeld dient te geven van vermogen en resultaat en een juiste waardering van vastgoed daarbij een belangrijke invloed kan hebben. Uit ons onderzoek blijkt dat het waarderingsvraagstuk meer aandacht behoeft van ondernemers en mkb-accountants en dat het ontbreekt aan handvatten bij de oordeelsvorming. Dit kan leiden tot materiële afwijkingen in de jaarrekening. De waarde van vastgoed krijgt bij financiering met vreemd vermogen overigens inmiddels nadrukkelijker de aandacht, veelal afgedwongen door financiers die hierover – bij vermeende risico's – inzicht vragen.

In dit kader is het opmerkelijk dat de door ons geraadpleegde mkb-accountants aangeven dat inzake vastgoedwaardering bij samenstelopdrachten in beginsel dezelfde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden als bij controleopdrachten, zij het dat minder diepgang volstaat.

Vanwege het belang van vastgoed en de betekenisvolle rol van de mkb-accountant aangaande vastgoed en de waardering daarvan (signalerend, toetsend en adviserend) is bewustwording bij de mkb-accountant voor het waarderingsvraagstuk van belang.

In de volgende hoofdstukken onderzoeken we de vraagstukken die een rol spelen bij de waardering van vastgoed.

De waardering is fiscaal van belang vanwege fiscale 'afrekening' op bijzondere momenten over waardeontwikkelingen. Commercieel is waardering van belang voor het geven van een getrouw beeld van vermogen en resultaat.

3. Fiscale waardering van vastgoed

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende vragen:

3.1 Wat zijn de kenmerken van de fiscale waardering van vastgoed?

3.2 Is het zinvol om de commerciële jaarrekening op te maken op basis van fiscale grondslagen?

3.1 Wat zijn de kenmerken van de fiscale waardering van vastgoed?

Dit rapport is primair gericht op de waardering van vastgoed in de commerciële jaarrekening. Toch is het daarbij relevant ook de fiscale waardering te bespreken, omdat:

- De mkb-accountant vaak ook betrokken is bij de fiscale aangiften;
- De commerciële jaarrekening kan worden opgemaakt op basis van fiscale grondslagen.

Basisgrondslag: aanschafwaarde minus afschrijvingen

Gebouwen worden in de fiscale balans opgenomen tegen de aanschafwaarde (ofwel historische kostprijs) onder aftrek van afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijving is een percentage van de aanschafwaarde (exclusief de bijbehorende grond) minus de restwaarde. Het percentage is afhankelijk van de gebruiksduur, maar bedraagt ten hoogste 20% van de aanschafwaarde (art 3.30 IB). Gebouwen worden afgeschreven tot een bodemwaarde, deze bodemwaarde is:

- Bij gebouwen in eigen gebruik: 50% WOZ-waarde;
- Bij gebouwen voor verhuur (vastgoedbelegging): 100% WOZ-waarde.

Startende ondernemers mogen onder voorwaarden gebruik maken van de mogelijkheid om willekeurig af te schrijven ten behoeve van liquiditeits- en rentevoordelen. Willekeurige afschrijving is echter alleen toegestaan voor vastgoed voor eigen gebruik.

De toerekening van de aanschafwaarde aan onderscheiden vastgoedonderdelen (grond, opstal, woonhuis, etc.) is een fiscaal aandachtspunt vanwege het afschrijvingspotentieel.

Geen rekening houden met waardeverminderingen

Fiscaal worden tussentijdse waardeverminderingen slechts in uitzonderlijke situaties gehonoreerd omdat de Belastingdienst rekening houdt met waardeontwikkelingen op langere termijn en minder met tussentijdse schommelingen.

Toerekening van kosten aan activa

Uit fiscaal oogpunt worden kosten overigens bij voorkeur niet toegerekend aan activa maar direct in de belastbare winst verwerkt. De fiscale kostenaf trek ontstaat daarmee niet pas gedurende de afschrijvingstermijn van het vastgoed. Aangezien investeringssubsidies (investeringsaf trek) echter over de 'voortbrengingskosten' worden verleend, is activering in de praktijk soms wél voordeliger (Stevens, 2010, pg. 199).

Herinvesteringsreserve

Een bijzondere fiscale faciliteit is de herinvesteringsreserve. Hiermee wordt de boekwinst op verkocht vastgoed niet direct in de fiscale aangifte betrokken, maar als eerste afschrijving in

minderen gebracht op de aanschafwaarde van het vervangende vastgoed. Dat kan leiden tot uitstel van belastingheffing. Van deze faciliteit kan gebruik worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:

- Bij verkoop was er een voornemen tot herinvesteren;
- Het vastgoed heeft dezelfde economische functie;
- De boekwaarde mag niet lager zijn dan die van het verkochte vastgoed;
- Herinvestering vindt plaats binnen drie jaar, met als uitzondering:
 - o Herinvestering vereist een langer tijdvak door de specifieke aard van het actief;
 - o Herinvestering is door bijzondere omstandigheden vertraagd, maar de aanschaf of voortbrenging is al wel gestart.

Fiscaal is het onderscheid tussen bedrijfsmiddelen, onderhanden werk (onderhanden projecten) en voorraad van groot belang voor de juiste balansclassificatie en daarmee samenhangend de fiscale 'afrekenmomenten'. Zo geldt de herinvesteringsreserve wel voor bedrijfsmiddelen maar niet voor onderhanden werk en voorraad.

De belangrijkste kenmerken van de fiscale waardering van vastgoed zijn de waardering tegen aanschafwaarde (historische kostprijs) minus afschrijvingen tot een bodemwaarde, waarbij slechts in beperkte mate rekening wordt gehouden met waardeverminderingen, en het kunnen vormen van een herinvesteringsreserve.

3.2 Is het zinvol om de commerciële jaarrekening op te maken op basis van fiscale grondslagen?

De commerciële jaarrekening van een kleine onderneming kan desgewenst worden opgesteld op basis van fiscale grondslagen. Dat wil zeggen dat de grondslagen van waardering en resultaatbepaling die zijn gehanteerd bij de fiscale aangifte ook worden opgenomen in de commerciële jaarrekening. Indien de kleine onderneming niet kiest voor fiscale grondslagen dienen de specifieke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (Titel 9) en de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving te worden toegepast. Op die bepalingen gaan we in het volgende hoofdstuk in.

Hoewel verschillen bestaan, moeten van materieel belang zijnde (neer- en opwaartse) afwijkingen ten opzichte van de commerciële waardering worden toegelicht in de fiscale jaarrekening. Deze afwijkingen hoeven echter niet gekwantificeerd te worden (RJ, 2011).

Het is belangrijk te focussen op de belangrijkste verschillen tussen fiscale en commerciële grondslagen inzake het vastgoed, met als kernvraag: welke grondslagen leiden tot een hogere waardering en daarmee tot een hoger eigen vermogen?

Onderwerp	Fiscale grondslag	Commerciële grondslag	Welke grondslag leidt tot een hoger eigen vermogen?
Basiswaardering	Historische kostprijs	Historische kostprijs of actuele waarde	Indien actuele waarde wordt gekozen: commerciële grondslag, maar meerwaarde is niet uitkeerbaar
Reguliere afschrijving	Over gebruiksduur, tot een bodemwaarde	Over gebruiksduur, tot de restwaarde (die veelal gering is)	Veelal de fiscale grondslag
Willekeurige afschrijving	Mogelijk	Niet mogelijk	Indien willekeurige afschrijving wordt gekozen: commerciële grondslag
Toerekening kosten aan activa	Wel of niet mogelijk	Verplicht indien dit investeringen betreft	Indien fiscaal niet geactiveerd: commerciële grondslag
Waardevermindering	Veelal niet doorgevoerd	Zal vaker aan de orde zijn	Fiscale grondslag
Herinvesteringsreserve	Mogelijk (geen boekwinst)	Niet mogelijk (wel boekwinst)	Commerciële grondslag

Uit dit overzicht blijkt dat soms toepassing van de fiscale grondslagen leidt tot een hoger eigen vermogen, soms toepassing van de commerciële grondslag.

Een hoger eigen vermogen leidt, bij een positieve uitkeringstoets, veelal tot de mogelijkheid om meer dividend uit te keren (behalve bij waardering tegen actuele waarde, omdat de ongerealiseerde waardevermindering moet worden opgenomen in een niet-uitkeerbare herwaarderingsreserve). Dat is voor een ondernemer vaak een voordeel. Maar ook een lager eigen vermogen kan een voordeel hebben: of een onderneming een micro-onderneming of een kleine onderneming of een middelgrote onderneming is wordt mede bepaald op basis van het balanstotaal, waarbij de gekozen grondslag doorslaggevend kan zijn. Een kleine onderneming die op basis van commerciële grondslagen middelgroot is en bij overgang naar fiscale grondslagen klein zou worden door een lager eigen vermogen (en balanstotaal) valt bij een keuze voor fiscale grondslagen in het kleine regime.

Wat zijn dan per saldo de voordelen van toepassing van fiscale grondslagen respectievelijk van commerciële grondslagen?

Voordelen fiscale grondslagen	Voordelen commerciële grondslagen
Mogelijke besparing van administratieve lasten	Beter bedrijfseconomisch inzicht voor management en stakeholders, zoals de bank
Indien hoger eigen vermogen: bij een positieve uitkeringstoets hogere dividenduitkering mogelijk en betere cijfers voor de bank	Indien hoger eigen vermogen: bij een positieve uitkeringstoets hogere dividenduitkering mogelijk en betere cijfers voor de bank
Indien lager eigen vermogen: wellicht overgang naar eenvoudiger jaarrekeningregime (van middelgroot naar klein of van klein naar micro).	Indien lager eigen vermogen: wellicht overgang naar eenvoudiger jaarrekeningregime (van klein naar micro).

Bij de mogelijke besparing van administratieve lasten passen nog wel twee kanttekeningen:

- in de praktijk blijken commerciële en fiscale grondslagen vaak aan elkaar gelijk, hetgeen blijkt uit de afwezigheid van latente belastingen; in dat geval levert het overgaan op fiscale grondslagen

geen lastenbesparing op; De vraag hierbij is overigens of dit gezien de geconstateerde verschillen terecht is.

- de besparing van de administratieve lasten is in zoverre beperkt dat nog altijd twee documenten moeten worden opgesteld (een fiscale aangifte en een jaarrekening) en dat de jaarrekening moet voldoen aan presentatie-eisen en moet zijn voorzien van een toelichting (dat laatste geldt niet voor micro-ondernemingen). Bovendien moeten eventuele belangrijke verschillen met de commerciële grondslagen worden toegelicht.

In de praktijk blijkt dat jaarrekeningen op fiscale en commerciële grondslagen veelal aan elkaar gelijk zijn. De grondslagen kunnen echter wel verschillen, met name op het punt van vastgoed. En vooral dan is het zinvol dat de onderneming en de mkb-accountant de voor- en nadelen van de toepassing van fiscale grondslagen nader in kaart brengen. Wij vragen ons af of de voor- en nadelen goed in kaart zijn gebracht. Uit het voorgaande blijkt dat dit ook niet zo eenvoudig is. De mkb-accountant kan een belangrijke rol spelen bij het adviseren van de ondernemer over het al dan niet toepassen van fiscale grondslagen, bijvoorbeeld door het in kaart brengen van scenario's over de effecten van toepassing van fiscale grondslagen op het eigen vermogen en de wenselijkheid of onwenselijkheid daarvan. Uiteraard gaat dit verder dan alleen de waardering van vastgoed en betreft het ook onder andere waardering van andere materiële vaste activa en van de pensioenvoorziening in eigen beheer. Maar de waardering van vastgoed is één van de elementen daarbij.

De mkb-accountant kan een belangrijke rol spelen bij het adviseren omtrent het al dan niet toepassen van fiscale grondslagen.

Of het zinvol is om een commerciële jaarrekening op te maken volgens fiscale grondslagen is afhankelijk van een aantal factoren die specifiek is voor de kleine onderneming. De aspecten van een positieve of negatieve invloed op het eigen vermogen (en de mogelijkheid dividend uit te keren bij een positieve uitkeringstoets) en het al dan niet besparen op administratieve lasten staan hierbij centraal. Voor de mkb-accountant ligt hier een belangrijke adviserende rol.

4. Commerciële waardering van vastgoed

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende vragen:

- 4.1 Welke mogelijkheden zijn er om vastgoed te waarderen op basis van commerciële grondslagen?
- 4.2 Welke schattingen zijn nodig bij de waardering?
- 4.3 Hoe komt de kleine onderneming tot een afweging tussen mogelijke waarderingmethoden?

4.1 Welke mogelijkheden zijn er om vastgoed te waarderen op basis van commerciële grondslagen?

In het vorige hoofdstuk hebben we al een aantal hoofdpunten genoemd van de commerciële waardering van vastgoed, om een vergelijking te kunnen maken met de fiscale waardering. In dit hoofdstuk gaan we nader op de commerciële grondslagen in. De keuze van een grondslag is onder andere belangrijk voor de mkb-accountant die betrokken is bij het samenstellen van een jaarrekening.

Er zijn twee basismethoden voor de commerciële waardering van vastgoed:

- Het historische kostprijsmodel, dat wil zeggen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (vergelijkbaar met de fiscale aanschaffingswaarde); en
- Het actuele waardemodel, waarvan de invulling afhankelijk is van de aard van het vastgoed.

Waarderingsmethoden	Vastgoed voor eigen gebruik	Vastgoedbelegging
Historische kostprijsmodel	Historische kostprijs	Historische kostprijs
Actuele waardemodel	Actuele kostprijs (inkoopmarkt)	Reële waarde (verkoopmarkt)

Historische kostprijs

De historische kostprijs is:

- Bij aankoop van het vastgoed gelijk aan de verkrijgingsprijs, inclusief bijkomende kosten;
- Bij het zelf vervaardigen of voor eigen rekening laten vervaardigen van het vastgoed gelijk aan de vervaardigingsprijs.

De verkrijgingsprijs is gelijk aan de 'kale koopsom' plus bijkomende kosten, niet alleen de overdrachtskosten, maar ook de kosten die gemaakt worden in samenhang met de aankoop en die direct toerekenbaar zijn aan het vastgoed, zoals de kosten van een makelaar of voor juridische advisering.

De vervaardigingsprijs is gelijk aan de som van de kosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen, personeelskosten en overige kosten die gemaakt zijn bij de vervaardiging van het vastgoed. Het is een vrije keuze om al dan niet tot de vervaardigingsprijs te rekenen een redelijk deel van de indirecte kosten (zoals de overhead die met de vervaardiging samenhangt, maar niet de algemene overhead) en de rentekosten die betaald worden voor de financiering van de bouw.

Het vervaardigen van eigen vastgoed gebeurt veelal slechts in specifieke sectoren, zoals de industriële sector en agrarische ondernemingen (waarbij het vastgoed vaak specifieke kenmerken

bevat, bijvoorbeeld tuinbouwkassen die teeltafhankelijk zijn). Meestal betreft dit grootschalige projecten die veelal buiten het mkb – en dus dit onderzoek – vallen.

Op de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs dient te worden afgeschreven volgens een bestendige methode over de gebruiksduur tot aan de verwachte restwaarde. Voorts kan het noodzakelijk zijn tussentijds een afwaardering toe te passen.

In de winst- en verliesrekening worden de afschrijvingskosten en de eventuele afwaardering opgenomen.

Actuele kostprijs

De actuele kostprijs is vergelijkbaar met de historische kostprijs, maar dan gaat het om het actuele prijsniveau. De actuele kostprijs kan een actuele verkrijgings- of vervaardigingsprijs zijn. Op het moment van verkrijging of vervaardiging zijn actuele kostprijs en historische kostprijs aan elkaar gelijk. Daarna echter niet meer. Dit leidt ertoe dat de actuele kostprijs na aanschaf periodiek, aan de hand van prijzen op de inkoopmarkt, dus niet de verkoopmarkt(!), opnieuw bepaald zal moeten worden. Bij het bepalen van de actuele kostprijs van vastgoed dat enige jaren oud is, dient de huidige verkrijgings- of vervaardigingsprijs in nieuwe staat te worden geschat, waarop dan wordt afgeschreven.

De actuele kostprijs is een nieuw begrip dat in 2015 in de wet werd opgenomen. Tot en met de jaarrekening 2015 werd de actuele waarde voor vastgoed voor eigen gebruik nog ingevuld door middel van de vervangingswaarde. Het belangrijkste verschil tussen beide is dat de actuele kostprijs uitgaat van het bestaande actief, terwijl de vervangingswaarde uitging van het vervangende actief. Er is nog onvoldoende ervaring om te kunnen vaststellen of en in hoeverre tussen waardering van vastgoed tegen actuele kostprijs of vervangingswaarde in de praktijk verschillen zullen bestaan.

De ongerealiseerde waardeveranderingen worden opgenomen in een niet-uitkeerbare herwaarderingsreserve. Bij realisatie (door afschrijving of verkoop) kan de waardestijging worden overgeboekt naar de overige reserves of naar winst- en verliesrekening. In de winst- en verliesrekening worden verder de afschrijvingen op basis van de actuele kostprijs en de eventuele waardeverminderingen opgenomen.

Reële waarde

De reële waarde, ook wel marktwaarde genoemd, is, anders dan de actuele kostprijs, een opbrengstwaarde. Het is het bedrag dat de eigenaar van het vastgoed (in de staat waarin het zich bevindt) ontvangt als hij dit verkoopt aan een onafhankelijke derde partij. Bij waardering tegen reële waarde, hetgeen mogelijk is voor vastgoedbeleggingen, wordt niet afgeschreven.

Alle (ongerealiseerde en gerealiseerde) waardeveranderingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wel dient ten laste van de overige reserves een niet-uitkeerbare herwaarderingsreserve te worden opgenomen voor de ongerealiseerde waardestijging.

Soms kunnen actuele kostprijs en reële waarde dicht bij elkaar liggen, namelijk als er niet of nauwelijks verschil is tussen de inkoopmarkt en de verkoopmarkt. Een voorbeeld is grond. Een

verschil blijft dan nog wel dat de actuele kostprijs van grond inclusief bijkomende kosten is en de reële waarde exclusief.

VOORBEELD

Een kleine onderneming heeft een kantoorpand laten bouwen, dat eind 2006 is opgeleverd. De historische kostprijs is €3.000.000. De geschatte gebruiksduur is 30 jaar. Na 30 jaar wordt verwacht dat de sloopkosten gelijk zijn aan de opbrengsten van de restonderdelen, zodat de restwaarde geschat wordt op nihil. Een afzonderlijke zijvleugel van het pand (30% van de totale oppervlakte) wordt verhuurd aan een derde partij (dit deel is een vastgoedbelegging).

Ook bezit de onderneming een stuk grond, dat is gekocht voor €1.000.000 (inclusief 2% bijkomende kosten; de 'kale koopprijs' is dus €980.000). 50% van de grond wordt gebruikt voor het eigen kantoorpand, inclusief aanrijroute en eigen parkeerplaatsen; 50% wordt verhuurd aan een derde, die de grond gebruikt voor het exploiteren van parkeerruimte (dit deel is een vastgoedbelegging).

Per 31 december 2016 zijn de verschillende boekwaarden als volgt:

Kantoorpand

- Historische kostprijs kantoorpand in exploitatie: € 1.400.000 ($70\% \times 20/30 \times €3.000.000$)
- Actuele kostprijs kantoorpand in exploitatie: €1.680.000 ($70\% \times 20/30 \times €3.600.000$; de vervaardigingskosten op huidig prijsniveau)
- Historische kostprijs kantoorpand in verhuur: €600.000 ($30\% \times 20/30 \times €3.000.000$)
- Reële waarde kantoorpand in verhuur: €700.000 (afzonderlijk getaxeerd op basis van de huidige staat)

Grond

- Historische kostprijs grond in exploitatie: €500.000 ($50\% \times €1.000.000$; geen afschrijving)
- Actuele kostprijs grond in exploitatie: €800.000 (afzonderlijk getaxeerd, inclusief 2% bijkomende kosten)
- Historische kostprijs grond in verhuur: €500.000 ($50\% \times €1.000.000$; geen afschrijving)
- Reële waarde grond in verhuur: €784.000 (zelfde taxatiewaarde als grond in exploitatie)

Zoals uit dit voorbeeld blijkt, is actuele kostprijs alleen van toepassing op vastgoed in exploitatie en reële waarde alleen op vastgoedbeleggingen. Een belangrijk verschil is verder dat alle ongerealiseerde waardeveranderingen bij waardering tegen actuele kostprijs worden opgenomen in een herwaarderingsreserve en bij waardering tegen reële waarde in de winst- en verliesrekening (met een herwaarderingsreserve door overboeking vanuit de vrije reserves).

In de bijlagen is een stroomschema met de evaluatiestappen inzake de waardering van vastgoed, een overzicht van de mogelijke commerciële waarderingsmethoden en verwerkingswijzen van vastgoed en tot slot een overzicht van de vereiste toelichtingen rondom vastgoed opgenomen.

De twee basismethoden zijn (1) het historische kostprijsmodel en (2) het actuele waardemodel. De historische kostprijs kan een verkrijgings- of een vervaardigingsprijs zijn. De actuele waarde is voor vastgoed voor eigen gebruik gelijk aan de actuele kostprijs (vergelijkbaar met de historische kostprijs, maar dan op basis van een actueel prijsniveau) en voor vastgoedbeleggingen de reële waarde of marktwaarde (de waarde die wordt ontvangen bij verkoop aan een derde).

4.2 Welke schattingen zijn nodig bij de waardering?

Bij de toepassing van de waarderingsrondslagen doet zich een aantal schattingselementen voor. Juist bij deze elementen is de kritische houding van de mkb-accountant en kennis van de onderneming, het vastgoed en de (lokale) markt van belang. Dit zijn de belangrijkste.

Schatting	Historische kostprijs		Actuele kostprijs		Reële waarde
	Verkrijgingsprijs	Vervaardigingsprijs	Verkrijgingsprijs	Vervaardigingsprijs	
Bijkomende kosten	v		v		
Elementen vervaardigingsprijs		v		v	
Invloed kostprijsontwikkeling			v	v	
Gebruiksduur	v	v	v	v	
Afschrijvingsmethode	v	v	v	v	
Restwaarde	v	v	v	v	
Afwaardering	v	v	v	v	
Reële waarde vastgoed					v

Uit bovenstaande tabel zou kunnen worden afgeleid dat toepassing van historische kostprijs of actuele kostprijs ingewikkelder is dan toepassing van reële waarde. Die conclusie is onjuist. Hoewel de reële waarde in die zin eenvoudiger is dat eigenlijk maar één schattingselement is te onderkennen, namelijk hoeveel het vastgoed opbrengt bij verkoop, is dat schattingselement misschien ook wel tegelijkertijd het lastigste in te vullen, vooral bij minder courant vastgoed.

Bijkomende kosten

Bij de waardering tegen (historische of actuele) verkrijgingsprijs dient rekening te worden gehouden met bijkomende kosten. Deze mogen niet direct in de winst- en verliesrekening worden verwerkt. Het schattingselement is met name welke kosten direct met de aankoop samenhangen en derhalve moeten worden geactiveerd.

Elementen vervaardigingsprijs

De vervaardigingsprijs is vaak lastiger vast te stellen dan de verkrijgingsprijs, omdat het bepalen of onderdelen wel of niet direct aan de vervaardiging dienen te worden toegerekend subjectieve elementen met zich brengt.

Voorts speelt hier de vraag of men een redelijk deel van de indirecte kosten en/of rentekosten aan de vervaardigingsprijs wil toerekenen. Voor een juiste kostentoerekening is een goede kostenadministratie noodzakelijk. Ook een bestendige gedragslijn van kostentoerekening en (indien relevant voor de gebruiker) een deugdelijke toelichting in de jaarrekening zijn van belang.

Invloed kostprijsontwikkeling

Bij een keuze voor de actuele kostprijs is het noodzakelijk te bepalen wat de prijs van het vastgoed in geheel nieuwe staat zou zijn. Dat is vaak een lastige exercitie, omdat er geen actuele transactieprijzen zijn voor gelijk of vergelijkbaar vastgoed in nieuwe staat. Daarom zijn veel

schattingen nodig, bijvoorbeeld aan de hand van prijsindices. Ook de ontwikkeling van de reële waarden kan een indicatie zijn, maar zeker bij specifiek niet-courant vastgoed voor eigen gebruik zal de actuele kostprijs vaak hoger liggen dan de reële waarde. Het heeft al snel de voorkeur een deskundige taxateur een actuele kostprijs te laten vaststellen. Op taxaties gaan wij in hoofdstuk 6 nader in.

Doordat de invloed van kostprijsontwikkeling wel relevant is bij het bepalen van de actuele kostprijs en niet bij waardering tegen historische kostprijs, is de methode van actuele kostprijs duurder.

Gebruiksduur

Afschrijvingen vinden plaats over de verwachte gebruiksduur. De gebruiksduur wordt bepaald op basis van het verwachte nut van het vastgoed voor de kleine onderneming. Dit geschiedt mede op basis van ervaring met soortgelijk vastgoed dat de kleine onderneming eerder heeft gebruikt. Meer dan eens beschikken kleine ondernemingen echter niet over ervaringscijfers betreffende verwacht nut en de gebruiksduur van vergelijkbaar vastgoed. In de markt blijken branchegegevens hierover ook niet of nauwelijks beschikbaar te zijn omdat deze cijfers nooit centraal zijn geregistreerd. De bepaling van de gebruiksduur blijft dus subjectief.

In de praktijk wordt vaak van vaste afschrijvingstermijnen uitgegaan, zoals 30, 40 of 50 jaar. Zeker gezien de algemene ontwikkelingen in het vastgoed, zoals de verkorting van de gebruiksduur, is het van belang zo goed mogelijk de werkelijk verwachte gebruiksduur te bepalen. Het is voorts van belang de juistheid van de geschatte gebruiksduur te blijven bepalen en indien nodig tot een herschatting daarvan over te gaan (er is dan sprake van een schattingswijziging). Dit is dan ook een aandachtspunt voor mkb-accountants.

Beleid onderneming en gebruiksduur
Een kleine onderneming heeft het voornemen om na tien jaar haar vastgoed te verkopen. De resterende gebruiksduur (afschrijvingstermijn) is derhalve tien jaar, ongeacht de economische levensduur van het vastgoed.

Gebruiksduur is wat anders dan (technische of economische) levensduur. De gebruiksduur wordt namelijk tevens bepaald door het beleid van de onderneming ten aanzien van de aanwending van het vastgoed. Dienaangaande dient te worden teruggegrepen op beleidsdocumenten, zoals directienotulen, onderhoudsplannen waaruit veelal (indirect) de

voorgenomen gebruiksduur blijkt en andere documenten. Als er geen duidelijke beleidsplannen zijn ten aanzien van de verkoop van vastgoed, zal de geschatte gebruiksduur samen kunnen vallen met de economische levensduur.

De looptijd van bijbehorende leningen, die weleens wordt aangehouden als referentie voor de gebruiksduur, is niet relevant omdat financiers, zo blijkt uit ons onderzoek, de looptijd van leningen afstemmen met de economische levensduur en niet de gebruiksduur.

Afschrijvingsmethode

De afschrijvingsmethode is op zich geen vrije keuze, maar dient gebaseerd te zijn op het verwachte gebruikspatroon en de verwachte aanwending van de toekomstige prestatie-eenheden van het actief. Daarom bevat ook de afschrijvingsmethode een schattingscomponent. Hoewel meerdere

afschrijvingsmethoden mogelijk zijn, bijvoorbeeld lineair, degressief, annuïtair, of op basis van verbruikte eenheden, wordt bijna altijd lineair afgeschreven.

Restwaarde

Afschrijvingen vinden plaats tot de geschatte restwaarde is bereikt. De restwaarde is het bedrag dat naar verwachting zou worden verkregen als het vastgoed nu aan het einde van de gebruiksduur zou zijn en nu zou worden verkocht. De restwaarde is dus niet het bedrag dat daadwerkelijk aan het einde van de gebruiksduur bij verkoop wordt verwacht. Dit betekent dat verwachte toekomstige prijsontwikkelingen niet in de restwaarde worden meegenomen. De restwaarde wordt in de praktijk vaak gering geacht en niet van groot belang in de bepaling van het af te schrijven bedrag. Hierop bestaan uitzonderingen, zoals een waardevol monumentaal pand. Maar ook als de gebruiksduur korter is dan de economische levensduur kan de restwaarde van belang zijn.

Afwaardering

Bij waardering tegen historische of actuele kostprijs kan het noodzakelijk zijn om, anders dan gepland, tussentijds een afwaardering door te voeren. Dit is het onderwerp van hoofdstuk 5.

Reële waarde vastgoed

Het waarden van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde wordt veelal in belangrijke mate bepaald door schattingen. Zoals hiervoor aangegeven is de reële waarde gelijk aan het bedrag dat voor het vastgoed wordt ontvangen. Als er een bindende verkoopovereenkomst is, is er geen probleem. Maar meestal zal dat niet zo zijn. Omdat er geen actieve markt is voor vastgoed, zal de reële waarde moeten worden bepaald op basis van de door de markt verwachte contante waarde van de toekomstige kasstromen (uit hoofde van bijvoorbeeld verhuur van de vastgoedbelegging en verkoop na afloop van de verhuurperiode). Uitgangspunt is de best beschikbare informatie, waarbij uitkomsten van recente transacties in vergelijkbare activa binnen dezelfde branche betrokken worden.

Uit ons onderzoek blijkt dat de WOZ-waarde weinig houvast biedt voor de vastgoedwaardering om de volgende redenen:

- De WOZ-waarde kent ficties (onverhuurd en onbezwaard) die bij woningen tot een hogere en bij bedrijfstvastgoed tot een lagere waarde leiden;
- De WOZ-waarde houdt geen rekening met alternatieve aanwendbaarheid;
- Vanwege beperkte diepgang is de kwaliteit van WOZ-taxaties niet altijd voldoende;
- Bij specifieke objecten weinig tot geen referenties voor de bepaling van de WOZ-waarde.

De kwaliteit van de WOZ-taxaties neemt overigens wel toe, omdat de WOZ-waarden de werkelijke verkoopprijzen steeds beter benaderen en daarmee de markt beter weerspiegelen.

In de praktijk blijkt dat bij het ontbreken van een verkoopovereenkomst de reële waarde veelal door een taxateur wordt getaxeerd, omdat voor de waardering specifieke deskundigheid is vereist. Taxateurs beschikken bovendien over eigen en andere databases waaruit zij marktinformatie kunnen onttrekken ter bepaling van de opbrengstwaarde. Inschakeling van een deskundig en onafhankelijk taxateur wordt aanbevolen. In hoofdstuk 6 komt dit nader aan de orde.

Bij iedere waarderingsmethode zijn schattingen noodzakelijk. Voor de historische kostprijs en actuele kostprijs zijn vooral de gebruiksduur en de restwaarde van belang, met aanvullend voor de actuele kostprijs de prijsontwikkeling. Voorts kan een afwaardering nodig zijn. Ook de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen is in hoge mate afhankelijk van schattingen. Een kritische houding van de mkb-accountant hierbij is wezenlijk.

4.3 Hoe komt de kleine onderneming tot een afweging tussen mogelijke waarderingsmethoden?

De belangrijkste keuze is tussen historische kostprijs en actuele waarde (actuele kostprijs of reële waarde). De voordelen van beide grondslagen voor kleine ondernemingen zijn hieronder in beeld gebracht.

Voordelen historische kostprijs	Voordelen actuele waarde
• Toepassing van deze grondslag is in het algemeen minder duur doordat minder of geen taxaties nodig zijn en minder werk van de mkb-accountant vereist is. • De bepaling van de historische kostprijs is minder afhankelijk van schattingen en daardoor objectiever. • Grote prijsfluctuaties leiden niet tot volatiliteit van vermogen en resultaat, waardoor het lange termijn inzicht vertroebeld kan worden.	• Actuele waarde geeft meer inzicht in eventuele positieve waardeontwikkelingen en daarmee stille reserves in het vastgoed • Een balans op actuele waarde geeft een betere solvabiliteit weer, hetgeen positieve invloed kan hebben op de leencapaciteit en op het vertrouwen in de continuïteit.

Overigens blijkt uit dit onderzoek dat banken voor wat betreft de waardering van vastgoed vaak afgaan op eigen waarderingsmethodes en taxaties en de waarde in de jaarrekening slechts als indicator gebruiken. Of de leencapaciteit in de praktijk daadwerkelijk wordt vergroot is daarom een open vraag.

Onder ongewijzigde omstandigheden dient aangaande de waarderingsmethode over de jaren en binnen iedere categorie van materiële vaste activa consistentie betracht te worden. Als eenmaal is gekozen voor actuele kostprijs betekent dit dat de prijsontwikkeling regelmatig dient te worden bijgehouden. Bij toepassing van reële waarde dient dit jaarlijks te gebeuren.

Uiteraard kan een kleine onderneming er ook voor kiezen om in de balans en winst- en verliesrekening historische kostprijs toe te passen en informatie over de actuele waarde op te nemen in de toelichting.

De mkb-accountant kan de kleine onderneming helpen bij het maken van deze afweging door de gevolgen van de keuzes inzichtelijk te maken.

Vanuit dit onderzoek komt overigens naar voren dat waardering op actuele waarde zeer beperkt wordt toegepast, zeker bij vastgoed voor eigen gebruik. Bij vastgoedbeleggingen wordt wel vaker actuele waarde gebruikt, maar het gebruik daarvan blijkt af te nemen doordat er als gevolg van de prijsdalingen geen overwaarde meer zichtbaar kan worden gemaakt. Bovendien vragen banken sinds enkele jaren vaak eigen taxaties op, zodat de actuele waarde niet meer nodig is voor het tonen van de waarde van het onderpand richting de bank.

In algemene zin is toepassing van actuele waarde duurder, maar leidt het wel tot een betere weergave van de vermogenspositie. En de actuele waarde kan handig zijn om een goede solvabiliteit te laten zien aan banken en andere financiers.

5. Afwaarderen

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende vragen:

5.1 Wanneer moet het vastgoed worden afgewaardeerd?

5.2 Hoe moet dan de lagere waarde worden bepaald?

5.1 Wanneer moet het vastgoed worden afgewaardeerd?

Bij waardering tegen historische of actuele kostprijs (minus afschrijvingen) doet zich de vraag voor of een tussentijdse afwaardering noodzakelijk is. Deze vraag hoeft niet uitdrukkelijk te worden gesteld bij waardering tegen reële waarde, omdat waardedalingen bij die waarderingsgrondslag al 'automatisch' worden meegenomen. Dat is bij actuele kostprijs niet het geval, omdat daar alleen rekening wordt gehouden met eventuele prijsdalingen van vastgoed in nieuwe staat.

Een afwaardering (bijzondere waardevermindering of 'impairment') is in essentie noodzakelijk als de toekomstige kasstromen (uit voortgezet gebruik en/of verkoop) niet meer voldoende zijn om op het vastgoed op de gebruikelijke wijze te kunnen afschrijven.

Uit ons onderzoek blijkt dat bij waardering tegen kostprijs het al dan niet moeten doorvoeren van een bijzondere waardevermindering niet altijd op het netvlies staat van ondernemer en de mkb-accountant, vooral bij vastgoed voor eigen gebruik. Als het belang van het vastgoed toeneemt, blijkt wel dat het mogelijk moeten doorvoeren van waardeverminderingen eerder wordt onderkend.

Ondernemers hebben weinig aandacht voor eventuele afwaarderingen, zij het dat het bewustzijn groeit naarmate het belang van vastgoed toeneemt.

Nagaan of er indicaties zijn van een bijzondere waardevermindering

Om te bepalen of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt eerst getoetst of hiervoor in- of externe indicaties bestaan. Dat moet op iedere balansdatum gebeuren, al zal het soms overduidelijk zijn dat dergelijke indicaties niet aanwezig zijn. Indicaties worden afgeleid van diverse ijkpunten, zoals door de kleine onderneming gepresenteerde (negatieve) resultaten, (negatieve) begrotingen, leegstand, WOZ-waarden, etc. Uit ons onderzoek blijkt ook dat de rol en activiteit van financiers en aandeelhouders van belang is. Zij kennen de risico's en eventuele waarderingproblemen. Bij beduidend meer dan reguliere actie dient de accountant alert te zijn.

De WOZ-waarde, waarvan wij eerdere hebben aangegeven dat deze van beperkte betekenis is voor de vastgoedwaardering, kan wel nuttig zijn als indicatie voor een mogelijke bijzondere waardevermindering. Gebruikers van jaarrekeningen zien de WOZ-waarde als referentiekader om vervolgvragen te stellen wanneer de waardering significant hiervan afwijkt.

Wat te doen als er indicaties zijn?

Als er geen indicaties zijn, hoeft verder niet over een mogelijke afwaardering te worden nagedacht. Maar als er wel indicaties zijn, is er werk aan de winkel. De ondernemer dient dan, al dan niet met ondersteuning van waarderingdeskundigen, taxateurs en de mkb-accountant, een zogenaamde realiseerbare waarde te berekenen. Als de realiseerbare waarde lager blijkt te zijn dan de boekwaarde, dient een afwaardering te worden doorgevoerd.

Afwaardering kan aan de orde zijn indien er indicaties zijn van een mogelijke lagere waarde. Indien deze indicaties zich voordoen, dient de realiseerbare waarde te worden berekend.

5.2 Hoe moet dan de lagere waarde worden bepaald?

De mogelijke lagere waarde in de jaarrekening is, zoals aangegeven, de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde is gelijk aan de hoogste van de bedrijfswaarde (indirecte opbrengstwaarde) en de (directe) opbrengstwaarde. De onderneming hoeft niet allebei de waarden te berekenen. Als bijvoorbeeld de opbrengstwaarde relatief eenvoudig kan worden bepaald en deze is hoger dan de boekwaarde, dan is bepaling van de bedrijfswaarde niet meer nodig.

Berekening per individueel actief of kasstroomgenererende eenheid

Bij voorkeur wordt de realiseerbare waarde berekend per individueel vastgoedobject. Dat is bij vastgoedbeleggingen in het algemeen geen probleem, omdat een vastgoedbelegging zelfstandig kasstromen voortbrengt. Maar bij vastgoed voor eigen gebruik is dit lastiger. Een fabrieksgebouw levert op zichzelf geen kasstromen op, maar alleen in samenhang met andere vaste activa, zoals machines en vergunningen. In die gevallen wordt de realiseerbare waarde bepaald voor de gezamenlijke activa, die we een kasstroomgenererende eenheid noemen. En ook voor de kantoorgebouwen geldt dat deze ten behoeve van het vaststellen van een bijzondere waardevermindering dienen te worden toegerekend aan een kasstroomgenererende eenheid. In alle gevallen gaat het om de kleinste kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort, dat wil zeggen om de kleinste groep van samenhangende activa. Een onderneming mag dus niet zomaar 'alles op één hoop gooien', om daarmee winsten en verliezen te compenseren.

Uit ons onderzoek blijkt dat het concept van de kasstroomgenererende eenheid lastig is. Soms wordt, zonder toereikende argumentatie, uitgegaan van de gehele onderneming als kleinste kasstroomgenererende eenheid. Slechts soms volgt een verdiepingsslag naar kleinere eenheden. Uit ons onderzoek blijkt eveneens aandacht benodigd voor consistentie in keuzen rondom de kleinste kasstroomgenererende eenheden tussen verslagperiodes en vastgoedobjecten. De praktijk lijkt derhalve voor verbetering vatbaar, waarbij de mkb-accountant een belangrijke rol kan spelen.

VOORBEELD BEPALING BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING (1)

Een kleine agrarische ondernemer teelt paprika's in een grote tuinbouwkas op eigen grond. In de tuinbouwkas zijn enkele installaties aanwezig, die onder andere zorgen voor bevoeiing en temperatuurregeling. Doordat de export naar Rusland voor een belangrijk deel is weggefallen, is de paprikateelt anno 2016 niet winstgevend. Dit is een indicatie dat wellicht een afwaardering nodig is op de materiële vaste activa, waaronder het vastgoed (de grond en de tuinbouwkas).

Naast de grond waarop de tuinbouwkassen staan, heeft de onderneming ook een stuk grond in eigendom dat is verhuurd aan een derde ten behoeve van landbouw en veeteelt. De grond heeft een agrarische bestemming.

De ondernemer waardeert alle activa tegen historische kostprijs minus afschrijvingen.

De eerste fase is het vaststellen of, ten behoeve van de waardevermindering, sprake is van individuele activa of van één of meer kasstroomgenererende eenheid. De ondernemer komt, met ondersteuning door de mkb-accountant, tot de volgende analyse:

- De onderliggende grond, de tuinbouwkas en de installaties vormen gezamenlijk een kasstroomgenererende eenheid, omdat beide soorten activa gezamenlijk nodig zijn om de paprikateelt te realiseren (en daarmee kasstromen te ontvangen). Het afzonderlijk verkopen van grond, tuinbouwkas of installaties is geen reëel alternatief.
- De verhuurde grond is een vastgoedbelegging en daarmee, ook ten behoeve van de vraag of afwaardering noodzakelijk is, een afzonderlijk actief.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de kasstromen die met het vastgoed, of met de kasstroomgenererende eenheid waartoe het vastgoed behoort, naar verwachting worden verdiend. De bedrijfswaarde is geen marktwaarde of reële waarde, ook al is de wijze van berekening (contante waarde van toekomstige kasstromen) gelijk. Bij bedrijfswaarde gaat het niet om de verwachtingen van de kasstromen zoals marktparticipanten die hebben, maar om de verwachtingen van de onderneming zelf. De bedrijfswaarde is daarmee zeer subjectief.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde worden twee stappen genomen:

- a. schatten van de toekomstige in- en uitgaande kasstromen bij voortgezet gebruik van het vastgoed en bij het uiteindelijke afstoten; en
- b. het toepassen van de passende disconteringsvoet op deze toekomstige kasstromen.

De *schatting van de toekomstige kasstromen* blijkt in de praktijk zeer lastig. De ondernemer dient relatief veel waarde toe te kennen aan externe informatie, bijvoorbeeld prognoses van marktprijzen (prijsindices) betreffende verhuur, onderhoud, sloop- en herstellkosten, restwaarden, etc. De vergelijkbaarheid en eventuele referentiecorrecties moeten meegenomen worden bij het bepalen van de kasstromen. Een eenvoudige gevoeligheidsanalyse kan al snel duidelijkheid scheppen over de consequenties van belangrijke uitgangspunten en de bandbreedte waarbinnen waarderingsonzekerheden zich bevinden. Vooral consistentie en toereikende toelichtingen rondom de belangrijkste uitgangspunten bij de bepaling van de kasstromen zijn van belang.

Mkb-accountants hebben slechts een toetsende rol en moeten ervoor waken niet zelf de aannames te bepalen.

Bij kleine ondernemingen is het overigens van belang dat in de kasstromen marktconforme huurprijzen worden meegenomen, ook als de ondernemer vastgoed van de onderneming huurt tegen een lager dan marktconform tarief (betreft immers verkapte dividenduitkering).

Enkele soorten kasstromen zijn expliciet uitgesloten, namelijk toekomstige investeringen (1) ter verbetering of vergroting van de oorspronkelijke capaciteit en/of (2) toekomstige regorganisaties waaraan de onderneming nog niet is gebonden. Ook geldt dit voor kasstromen vanwege financieringsactiviteiten en belastingen. Het onderscheidt tussen uitgaven ter verbetering/vergroting c.q. het behoud of onderhoud van de oorspronkelijke capaciteit is soms onduidelijk.

Behoud/onderhoud vs. verbetering/vergroting

Als uitgaven in verband met toegenomen veiligheidseisen niet plaatsvinden kan de consequentie zijn dat vastgoed niet meer gebruikt mag worden voor de beoogde bedrijfsactiviteiten met capaciteitsverlies tot gevolg. Deze investeringen zijn daarom gericht op het behoud en niet op de verbetering van het vastgoed.

Mocht reeds een voorziening groot onderhoud zijn getroffen, dan is het uiteraard niet de bedoeling uitgaven voor groot onderhoud in de bedrijfswaardeberekening te verantwoorden.

Bij de bedrijfswaardeberekening wordt een *disconteringsvoet* gehanteerd, gebaseerd op de actuele marktrente en het specifieke risico van het onderliggende vastgoed. De disconteringsvoet dient gelijk te zijn aan de rendementseis van investeerders die een investering overwegen die voor wat betreft kasstroomomvang, tijd en risico vergelijkbaar is.

Ook het uit de markt afleiden van de rendementseis blijkt lastig te zijn. Meestal wordt daarom naar de financiering van de onderneming zelf gekeken. De disconteringsvoet wordt daarbij veelal afgeleid van de gewogen gemiddelde vermogenskosten van de onderneming, of bij partiële financiering van de bijbehorende leningsovereenkomst. Wanneer geen financiering met vreemd vermogen plaatsvindt, wordt een fictieve rendementseis bepaald. Ook wordt wel uitgegaan van het bruto aanvangsrendement ('BAR') of netto aanvangsrendement ('NAR').

De bepaling van de disconteringsvoet vergt professionele oordeelsvorming en is dus subjectief, met meestal grote invloed op de bedrijfswaarde. Derhalve voert de mkb-accountant een redelijkheidsevaluatie uit op de uitgangspunten, de consistentie tussen verslagperioden en vastgoedobjecten. Daarnaast is van belang dat risico's die reeds zijn verwerkt in de schatting van de kasstromen niet ook de hoogte van de disconteringsvoet bepalen.

Opbrengstwaarde

De opbrengstwaarde (of directe opbrengstwaarde) is gelijk aan de reële waarde (marktwaaarde) onder aftrek van de nog te maken kosten. Vooral de schatting van de reële waarde zal bepalend zijn voor de hoogte van de opbrengstwaarde. Daarom zijn de overwegingen die hierover zijn opgenomen in paragraaf 4.2 ook hier relevant.

Een verschil met de bepaling van de reële waarde zoals besproken in 4.2 is wel dat in het kader van de bepaling van de realiseerbare waarde vaak de opbrengstwaarde van de kasstroomgenererende eenheid moet worden bepaald. Het gaat dan niet om de opbrengsten uit verhuur van het vastgoed, maar om de opbrengsten uit de verkopen van het product, waarbij het vastgoed één van de activa is die nodig zijn om het product te kunnen produceren.

Waardevermindering doorvoeren

Indien de realiseerbare waarde, de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde, lager is dan de boekwaarde, dient een bijzondere waardevermindering te worden doorgevoerd. In geval van een kasstroomgenererende eenheid betreft dit meerdere activa. De waardevermindering wordt dan pro rata toegerekend aan de activa die deel uitmaken van de kasstroomgenererende eenheid.

VOORBEELD BEPALING BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING (2)

De kleine agrarische onderneming uit het vorige voorbeeld heeft in de concept-balans per 31 december 2016 de volgende boekwaarden opgenomen:

- Grond €2.000.000 (waarvan 40% voor eigen gebruik)
- Tuinbouwkas € 500.000
- Installaties: €300.000

Bij de vraag of een afwaardering noodzakelijk is, is het onderscheid van belang tussen:

- De verhuurde grond. De boekwaarde daarvan is €1.200.000 ($60\% \times €2.000.000$)
- De activa die deel uitmaken van de kasstroomgenererende eenheid, bestaande uit de grond voor eigen gebruik, de tuinbouwkas en de installaties. De boekwaarde daarvan is €1.600.000 ($40\% \times €2.000.000 + €500.000 + €300.000$).

Met betrekking tot de grond wordt geconcludeerd dat de grondprijzen sinds de aankoop van de grond zijn gestegen. De opbrengstwaarde van de grond wordt geschat 20% hoger te zijn dan de

historische kostprijs. Dit betekent dat er geen indicatie is dat een mogelijke afwaardering van de verhuurde grond aan de orde is. De ondernemer hoeft op dat punt geen verdere actie te ondernemen.

Voor de kasstroomgenererende eenheid bestaat de indicatie van een mogelijke afwaardering wel, gezien de tegenvallende opbrengsten van de paprika's. Dit betekent dat de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid moet worden bepaald, dat wil zeggen de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

De ondernemer maakt eerst een schatting van de opbrengstwaarde. Als deze immers hoger is dan de boekwaarde, dan hoeft de (vaak meer ingewikkelde) berekening van de bedrijfswaarde niet te worden gemaakt, omdat dan van een afwaardering geen sprake kan zijn.

Hoewel de opbrengstwaarde van de grond hoger is, dient in dit geval gekeken te worden naar de opbrengstwaarde van alle activa die tot de kasstroomgenererende eenheid behoren gezamenlijk. Gezien de voortgaande technische innovatie in de tuinbouwsector en de relatieve ouderdom van de aanwezige tuinbouwkas en installaties, is de inschatting dat de opbrengstwaarde van alle drie soorten activa gezamenlijk flink lager is dan de gezamenlijke boekwaarde. De ondernemer schat de opbrengstwaarde op €1.300.000.

Uit de bedrijfswaardeberekening blijkt dat de bedreiging van de winstgevendheid zich naar verwachting langere tijd zal voordoen. De beste schatting van de bedrijfswaarde is € 1.400.000 uit hoofde van de netto kasstromen uit de verkoop van paprika's. Omdat de bedrijfswaarde hoger ligt dan de opbrengstwaarde is dit de realiseerbare waarde.

Omdat de gezamenlijke boekwaarde €1.600.000 is, dient een bijzondere waardevermindering te worden doorgevoerd van €200.000. Deze wordt pro rata verdeeld over de grond (een waardevermindering van €100.000, namelijk $800/1600 \times 200$), tuinbouwkas (een waardevermindering van €62.500, namelijk $500/1600 \times 200$) en de installaties (een waardevermindering van €37.500 namelijk $300/1600 \times 200$). De boekwaarden in de jaarrekening per 31 december 2016 bedragen daarom als volgt:

- Grond €1.900.000
- Tuinbouwkas € 437.500
- Installaties: €262.500

CONCLUSIES BIJ HET VOORBEELD:

- Als het slecht gaat met de business, staan niet alleen de bedrijfsresultaten onder druk, maar kan er ook een extra last genomen moeten worden door afwaardering van vastgoed en andere vaste activa.
- Voor de juiste waardering van vastgoed is het van belang een zorgvuldige analyse te maken van de kasstroomgenererende eenheden. Als in bovenstaand voorbeeld de verhuurde grond mede was gerekend tot de kasstroomgenererende eenheid, zou de uitkomst anders zijn geweest. De opbrengstwaarde zou dan €2.740.000 ($€1.200.000 \times 1,20 = €1.440.000 + €1.300.000$) hebben bedragen en de bedrijfswaarde €2.840.000 (€100.000 hoger). Omdat de totale boekwaarde €2.800.000 bedraagt zou dan geen afwaardering zijn doorgevoerd. Dat is onjuist, omdat de meerwaarde die besloten ligt in de vastgoedbelegging niet mag worden toegerekend aan de activa voor eigen gebruik.
- Een lagere marktwaarde / reële waarde of opbrengstwaarde van het vastgoed hoeft niet te betekenen dat het vastgoed tot aan die lagere waarde hoeft te worden afgewaardeerd, omdat de opbrengsten die voortkomen uit de exploitatie van het vastgoed hoger kunnen zijn, zoals in dit voorbeeld met de tuinbouwkas. De marktwaarde van de tuinbouwkas is bijvoorbeeld maar €350.000, maar de afwaardering vindt plaats tot €437.500.

De rol van de mkb-accountant bij (het onderkennen van) bijzondere waardeverminderingen

Omdat het doorvoeren van een bijzondere waardevermindering een niet-routinematig, subjectief en gevoelig proces is, is de rol van de mkb-accountant hierbij belangrijk. De ondernemer maakt de schatting, niet de mkb-accountant. De mkb-accountant neemt hierbij 'slechts' een toetsende rol in en moet ervoor waken niet zelf de aannames te bepalen. Uiteraard kan de mkb-accountant de ondernemer wel ondersteunen bij het bepalen van diens aannames.

De mkb-accountant dient uiteraard kennis te hebben van de (sub)sector(en) waarin de kleine onderneming opereert en van de kleine onderneming zelf. Vanuit die kennis kan de mkb-accountant risico's betreffende de waardering van vastgoed signaleren, bijvoorbeeld aangaande een gemiddelde vierkante meter prijs. Ook kennis van de onderneming (bijvoorbeeld aangaande resultaatdoelstellingen) en het vastgoed zelf (bijvoorbeeld aangaande de onderhoudssituatie) zijn van belang voor een adequate toets.

Het heeft de voorkeur dat de mkb-accountant een gevoeligheidsanalyse opvraagt evenals een toelichting rondom onderkende risico's en gevoeligheden die kunnen leiden tot substantiële waardeveranderingen.

Tot slot overweegt de mkb-accountant de kwaliteit van eerdere en/of andere schattingen van de onderneming. De elementen waarvan de kwaliteit van eerdere schattingen niet goed is gebleken, behoeven nadrukkelijk de aandacht.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Daarbij zal vooral voor vastgoed voor eigen gebruik veelal een kasstroomgenererende activiteit moeten worden bepaald waartoe het vastgoed behoort. Omdat het doorvoeren van een bijzondere waardevermindering een niet-routinematig, subjectief en gevoelig proces is, is de toetsende maar ook ondersteunende rol van de mkb-accountant hierbij belangrijk.

6. Rol taxaties en taxateurs bij vastgoedwaardering

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de volgende vragen:

6.1 Waarom en wanneer dient een taxatie te worden uitgevoerd?

6.2 Waarop dient de mkb-accountant te letten bij het gebruik van taxaties?

6.1 Waarom en wanneer dient een taxatie te worden uitgevoerd?

Zowel de ondernemer als de mkb-accountant zijn geen waarderingsdeskundige. Indien de waardering van vastgoed materieel is voor het beeld in de jaarrekening, is het daarom wenselijk, of eigenlijk noodzakelijk, een taxateur in te schakelen. Taxateurs beschikken over de deskundigheid van waardebepaling.

Inschakeling van een taxateur is niet nodig bij waardering tegen historische kostprijs, althans indien er geen indicaties zijn voor een bijzondere waardevermindering. Maar veelal wel bij waardering tegen actuele waarde (actuele kostprijs, reële waarde) en bij de bepaling van de realiseerbare waarde (bedrijfswaarde, opbrengstwaarde) in geval van mogelijke afwaardering.

Ondernemers lijken slechts beperkt het nut van taxaties in te zien, vooral bij vastgoed voor eigen gebruik. Dit lijkt veroorzaakt door hun primaire focus op kasstromen en minder op de waardeontwikkeling van vastgoed alsmede de soms gepercipieerde tekortschietende (lokale) kennis en kunde van taxateurs. Ook zien ondernemers slechts noodzaak tot taxatie als evidente waardeontwikkelingen zich hebben voorgedaan.

Jaarrekeninggebruikers, financiers en de Belastingdienst, hanteren de jaarrekening niet of nauwelijks inzake de vastgoedwaardering maar raadplegen meestal eigen taxaties en waarnemingen (risico-indicatoren). De jaarrekening fungeert voor hen slechts als eerste indicatie voor waardeveranderingen. Dit wordt versterkt doordat de waardering in de jaarrekening niet aansluit op de gewenste waardebegrippen van gebruikers en de voorwaarden die gebruikers stellen rondom taxateurs en taxatierapporten. Financiers vragen taxaties op ter bepaling van het onderpand, waarbij de diverse voorwaarden aan taxaties meestal ervoor zorgen dat separate taxaties worden opgevraagd en de waardering in de jaarrekening niet richtinggevend is, zo blijkt uit ons onderzoek.

Bij een jaarrekening op fiscale waarderingsgrondslagen zijn taxaties -blijkens ons onderzoek- vooral van belang bij 'afrekenmomenten', zoals bedrijfsstaking of overdracht van activa. Dit omdat de waarde bepaalt over welk bedrag belasting moet worden betaald. De belastinginspecteur bepaalt of een (tegen)taxatie is benodigd, al dan niet met een taxateur van de Belastingdienst zelf.

Hoe vaak taxeren?

Dient bij waardering tegen actuele waarde taxatie ieder jaar plaats te vinden? De actuele kostprijs dient op basis van de Richtlijnen "voldoende regelmatig" te worden bepaald. Toch zal een taxatie van de actuele kostprijs niet ieder jaar nodig zijn. Dit hangt af van de volatiliteit van de actuele kostprijs. Frequente herwaarderingen kunnen in de jaarrekening achterwege gelaten worden voor vastgoed waarvan de actuele kostprijs niet aanzienlijk schommelt.

Frequentie taxaties

In 2014 heeft een kleine onderneming voor €1.000.000 een bedrijfsloods laten vervaardigen die grotendeels van staal is samengesteld. De accountant van de onderneming is gewend eens in de 3 jaar een taxatie op te vragen. Voor de jaarrekening van 2015 vraagt de accountant echter een taxatie op omdat de inkooprijzen van staal aanzienlijk zijn gestegen.

Herwaardering is echter ten minste om de drie of vijf jaar vereist, waaruit volgt dat dit dan ook de minimale frequentie van taxatie is, uiteraard tenzij tussentijds sprake is van indicaties voor bijzondere waardeverminderingen.

Bij waardering tegen reële waarde is een jaarlijkse taxatie noodzakelijk vanwege de jaarlijkse herwaardering.

Een taxatie dient te worden uitgevoerd indien de waardering van het vastgoed materieel is voor de jaarrekening. Dit betreft met name waardering tegen actuele waarde en de bepaling van de realiseerbare waarde bij afwaardering. Bij waardering tegen actuele kostprijs blijkt in de praktijk eens per drie jaar een taxatie te worden opgevraagd. Een frequentere taxatie kan echter nodig zijn. Bij toepassing van reële waarde vindt jaarlijks een taxatie plaats.

6.2 Waarop dient de mkb-accountant te letten bij het gebruik van taxaties?

De mkb-accountant beoordeelt kritisch het werk van de taxateur (ook de ondernemer zelf zal dat behoren te doen). Uit ons onderzoek blijkt dat mkb-accountants samenstelopdrachten niet onderscheiden van controleopdrachten betreffende de wenselijke frequentie en diepgang van taxaties. Vaak maken mkb-accountants vooraf met de ondernemer afspraken rondom taxaties, zoals de frequentie, diepgang, de taxateur, het aantal taxaties, etc.

Bij waardering tegen actuele kostprijs wordt door de mkb-accountant minimaal driejaarlijks een taxatierapport opgevraagd, vaak onafhankelijk van de volatiliteit van de actuele kostprijs. Dit, tenzij het soort vastgoed evident anders vereist.

In ieder geval zal de mkb-accountant bij toepassing van de actuele kostprijs jaarlijks een risico-inschatting moeten maken van de gevolgen van inkooprijontwikkelingen op de waarde van het vastgoed. Bij toepassing van de reële waarde voor vastgoedbeleggingen dient de mkb-accountant jaarlijks een taxatie op te vragen.

Bij het historische kostprijsmodel wordt de drie-jaar-frequentie van taxaties niet gehanteerd. Mkb-accountants vragen alleen taxaties op als er indicaties voor impairment bestaan.

Taxateur

De keuze voor een taxateur wordt vooral ingegeven door diens inschrijving in een register (en de juiste kamer daarbinnen!), zijn kennis van de lokale markt, de (wijze van) aanstelling en diens onafhankelijkheid. Indien ondernemers voor verschillende vastgoedobjecten verschillende taxateurs inschakelen of juist van het ene op het andere jaar overgaan naar een andere taxateur, kan dit voor de mkb-accountant aanleiding zijn om vragen

te stellen. De mkb-accountant stelt zich derhalve in kennis van de genoemde zaken en evalueert hierbij de naleving van de fundamentele beginselen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Diverse mkb-accountants geven aan hierover vooraf met de onderneming af te stemmen.

Fundamentele beginselen NRVT

De taxateur houdt zich aan de volgende beginselen:

- *Professioneel gedrag*
- *Vakbekwaamheid*
- *Integriteit*
- *Objectiviteit en onafhankelijkheid*
- *Zorgvuldigheid en transparantie*
- *Vertrouwelijkheid*

Inhoud taxatie

Volgens het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) analyseert de taxateur de vergelijkbaarheid van referentietransacties en legt hij deze kwalitatieve analyse vast in het taxatierapport, inclusief eventuele waarderingscorrecties. Minimaal wordt daarbij aandacht gegeven aan de verschillen aangaande (1) de locatie, (2) de verhuursituatie, (3) de kwaliteit van de huurder, (4) de kwaliteit en staat van het gebouw en tot slot (5) de omvang (PTA 2014, pg. 36). De mkb-accountant evalueert de kwaliteit van de analyse aan de hand van de bronnen in het rapport. Overigens blijft de vergelijkbaarheidsanalyse sowieso beperkt omdat nooit geheel kan worden achterhaald op welke wijze een referentietransactie tot stand is gekomen.

Het is van belang dat de mkb-accountant de assumpties, bijzondere uitgangspunten en onzekerheden kritisch evalueert, bijvoorbeeld op de hypothese alsof het vastgoed is verhuurd.

Ook is de toegepaste waarderingsmethodiek, de inkomsten- of vergelijkingsbenadering, relevant omdat de gebruikte methode mogelijk tot een niet 'passende' uitkomst leidt. Zo kan een inkomstenbenadering uitgaan van verwachte kasstromen en is een vergelijkingsbenadering geënt op referentietransacties. Bij incourant vastgoed is een vergelijkingsbenadering mogelijk niet geschikt. Mkb-accountants doen er goed aan de methode vooraf af te stemmen.

Daarnaast zijn de waardebegrippen die taxateurs hanteren niet zondermeer toepasbaar binnen de jaarverslaggeving. Zo kan de waarde vrij op naam passend zijn voor de reële waarde, maar moet wel gecorrigeerd worden voor de kosten die voor rekening van de verkoper komen.

Taxaties gaan bovendien primair uit van de 'highest en best use'. De taxatie kan diensgevolge onder voorbehoud afwijken van de feitelijke en juridische werkelijkheid. Bij reële waarde is dit passend, maar bij waardering tegen actuele kostprijs of bedrijfswaarde niet.

Een extra kritische blik van de mkb-accountant is benodigd wanneer sprake is van aanzienlijke 'waardesprongen' in opvolgende taxaties. Dit geldt uiteraard ook bij substantiële taxatieverschillen ingeval meerdere taxaties zijn opgevraagd. Wijzigingen op eerder afgegeven taxaties vragen een kritische evaluatie van de mkb-accountant, met oog voor eventueel oneigenlijke beïnvloeding van de taxateur door de onderneming.

Punten van aandacht voor de mkb-accountant zijn vooral de deskundigheid van de taxateur en de bij de taxatie gehanteerde assumpties. Of sprake is van een controle-opdracht of een samenstelopdracht maakt niet uit. Een kritische blik is noodzakelijk, mede omdat de door de taxateur gehanteerde waarderingsbegrippen kunnen afwijken van die in de jaarrekening.

7. Handvatten voor de mkb-accountant

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de slotvraag: Wat levert dit onderzoek op voor de mkb-accountant? Wat zijn de praktische handvatten?

In dit rapport is al regelmatig aangegeven wat de implicaties zijn van onze bevindingen voor de mkb-accountant. In dit laatste hoofdstuk geven we 10 praktische handvatten die voortvloeien uit wat we met dit onderzoek gevonden hebben.

Onderstaand de 10 handvatten:

1. Let op het onderscheid tussen vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen in verband met de verschillen in (fiscale en commerciële) waardering. Indien het onderscheid niet eenduidig is, zie dan toe op een goede argumentatie, consistente classificeringsgedraglijn en adequate toelichtingen in de jaarrekening. Bijzonderheden betreffen de verschillende behandeling (zie ook tabel bij paragraaf 2.2 op pagina 6):
 - Toe te passen waardebegrippen (bij actuele waardemodel de actuele kostprijs voor vastgoed voor eigen gebruik en reële waarde voor vastgoedbeleggingen)
 - Op vastgoed voor eigen gebruik moet worden afgeschreven, op vastgoedbeleggingen niet
 - Ongerealiseerde waardeveranderingen op vastgoedbeleggingen worden direct verwerkt in de winst- en verliesrekening, bij vastgoed voor eigen gebruik niet
 - Bij actuele waarde dient bij vastgoedbeleggingen jaarlijks een taxatie plaats te vinden, bij vastgoed voor eigen gebruik dat wordt gewaardeerd tegen actuele kostprijs ligt de frequentie van taxeren mogelijk lager
 - Fiscaal speelt het onderscheid tussen bedrijfsmiddelen, onderhanden werk en voorraad bovendien een rol bij het moment van 'fiscale afrekening' van boekwinsten.
2. Evalueer de voordelen van de jaarrekening op commerciële grondslagen ten opzichte van fiscale grondslagen en vice versa. Elementen daarbij zijn de hoogte van het eigen vermogen, de administratieve lastendruk en de kosten. Let erop dat bij toepassing van fiscale grondslagen wel van materieel belang zijnde (neer- en opwaartse) afwijkingen ten opzichte van de commerciële vastgoedwaardering moeten worden toegelicht (zie ook tabel bij paragraaf 3.2 op pagina 10).
3. Evalueer de voordelen van het kostprijsmodel ten opzichte van het actuele waardemodel en vice versa. Elementen daarbij zijn de hoogte van het eigen vermogen, het inzicht, de mate van objectiviteit, de administratieve lastendruk en de kosten (zie ook tabel bij paragraaf 4.3 op pagina 18).
4. Evalueer kritisch de schattingselementen bij zowel de historische kostprijs als de actuele kostprijs, met aandacht voor (zie ook tabel bij paragraaf 4.2 op pagina 15):
 - Bijkomende of indirecte kosten die mogelijk geactiveerd kunnen worden;
 - Invloed van de kostprijsontwikkelingen bij actuele kostprijs;
 - De gebruiksduur waarover wordt afgeschreven;
 - De afschrijvingsmethode;

- De restwaarde;
- Mogelijke afwaarderingen.

Betrek hierbij ook de gevoeligheid voor aanpassing van de schattingen en kwaliteit van eerdere of andere schattingen.

5. Wees vooralsnog terughoudend met het gebruik van de WOZ-waarde ter bepaling van de reële waarde, hanteer ze slechts als indicatie (zie ook '*Reële waarde vastgoed*' in paragraaf 4.2 op pagina 17).
6. Wees bewust van mogelijke afwaarderingen, ook bij waardering tegen (historische en/of actuele) kostprijs. Let daarbij op zaken als de gang van zaken bij de onderneming, de (waarde)ontwikkeling van (lokaal) vastgoed en ontwikkelingen in de (sub)sector waarin de onderneming zich bevindt (zie ook paragraaf 5.1 op pagina 19).
7. Stem vooraf de voorwaarden rondom de taxateur en de taxatie met de ondernemer af en evalueer nadien de naleving van de afspraken. Denk daarbij minimaal aan (zie ook paragraaf 6.2 op pagina 26-27):
 - Wensen andere belanghebbenden, zoals banken;
 - Wijze opdrachtverstrekking (let op borging van de fundamentele beginselen van de NRVt);
 - Inschrijving taxateur in taxateursregister (let op inschrijving in juiste 'kamer');
 - Kennis van de lokale vastgoedmarkt;
 - Te hanteren taxatiemethoden;
 - Te hanteren waardebegrippen;
 - Minimale onderdelen rapportage;
 - Frequentie taxaties (bij waardering tegen actuele kostprijs minimaal drie of vijf jaar en bij waardering tegen reële waarde jaarlijks).
8. Laat bij indicaties voor een bijzondere waardevermindering de realiseerbare waarde bepalen (al dan niet door middel van taxatie). Schenk bij de beoordeling daarvan voldoende aandacht aan (zie ook paragraaf 5.2 op pagina 20-24):
 - Veronderstellingen rondom de kleinste kasstroomgenererende eenheid;
 - Bedrijfswaarde - de geschatte en uitgesloten toekomstige kasstromen;
 - Bedrijfswaarde - de disconteringsvoet (voorkom 'risicodoublures');
 - Opbrengstwaarde - taxaties (zie hierna);
 - Opbrengstwaarde - aftrek van nog te maken kosten;
 - Bronnen waarop schattingen zijn gebaseerd.

Betrek hierbij ook de gevoeligheid voor aanpassing van de schattingen en kwaliteit van eerdere of andere schattingen.

9. Maak geen (blauwdruk van de) keuzes die het management zou moeten maken rondom vastgoed en vastgoedwaardering maar stel je vooral signalerend op; beslis dus niet over de keuze rondom kopen, leasen, financiering, etc., maar benoem bijvoorbeeld 'slechts' de voor- en nadelen. Maak hierover vooraf afspraken.
10. Volg regelmatig de actualiteiten rondom vastgoed(waardering) bijvoorbeeld door middel van scholing, en schakel bij onvoldoende deskundigheid een taxateur in.

Referenties

Wet- en regelgeving

- Titel 9 Boek 2 BW
- Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor grote en middelgrote rechtspersonen (m.n. hoofdstuk 121, 212 en 213)
- Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen (m.n. hoofdstuk A2 en B2)
- Besluit actuele waarde
- RJ-Uiting 2011-4: Handreiking bij de toepassing van fiscale grondslagen door kleine rechtspersonen, Amsterdam, 21 april 2011

Geraadpleegde artikelen en literatuur

- Bissessur, S.W., Den Hertog-Barbier, M., & Litjens, R., Toepassing van fiscale grondslagen door kleine rechtspersonen in Nederland, www.rinet.nl, ongedateerd
- Dieleman, A., Samenval en vaststellen jaarrekening, met naschrift Bart Kamp, Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie, 83e jaargang, januari/februari 2009, pp. 54 - 58
- Kamp, B., Samenval grondslagen voor aangifte en jaarrekening kleine ondernemingen, Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie, 82e jaargang, oktober 2008, pp. 425 - 434
- NBA (2011). Praktijkhandreiking 1117. Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed
- Platform Taxateurs en Accountants (2014). Goed gewaardeerd vastgoed, 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten, Good practices: voorbeelden voor de praktijk
- Platform Taxateurs en Accountants (2012). Goed gewaardeerd vastgoed, 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten
- SRA (2013). SRA-Praktijkhandreiking Vastgoed
- Stevens, L.G.M. (2010). Elementair Belastingrecht voor economen en bedrijfsjuristen. Kluwer, Deventer
- Weerdenburg, J., Fiscale grondslag als vluchtheuvel, Accountant, september 2014, pp. 36 -38

Deelnemers denktank

- Drs. P. (Peter) C. van Arnhem MRE RT FRICS
- J. (Jochem) Beekhuizen AA RB
- R. (Remco) Dijkstra RA MFSME
- S. (Sietze) Groustra AA RB MBA
- Drs. F. (Frenkel) Mazenier RA
- Drs. F.A. (Frans) van Schaik AA RA
- C. (Cees) Schekkerman MSRE MRICS RT

Geïnterviewden J.A. (Arjan) Philip

- J.M.A. (Hans) van Meggelen
- Prof. dr. T.M. (Tom) Berkhout MRE MRICS
- R. (Ricardo) Bevaart
- Dr. Mr. J.M. (Jurriën) van der Heijden RA

- Ir. F. (Frans) G. van Hoeken MRE FRICS RT
- Drs. K. (Karin) van Wijngaarden AA RA
- Ir. B.T. (Bob) Kaptein
- Anoniem
- J.M. (Rien) Paans RA
- drs. R. (Richard) van Leersum RA CIA

Bijlage I Reikwijdte en onderzoeksopzet

Reikwijdte

Dit onderzoek richt zich op kleine ondernemingen die niet-controle plichtig zijn, al dan niet georganiseerd in een rechtspersoon, waarbij de volgende criteria gelden:

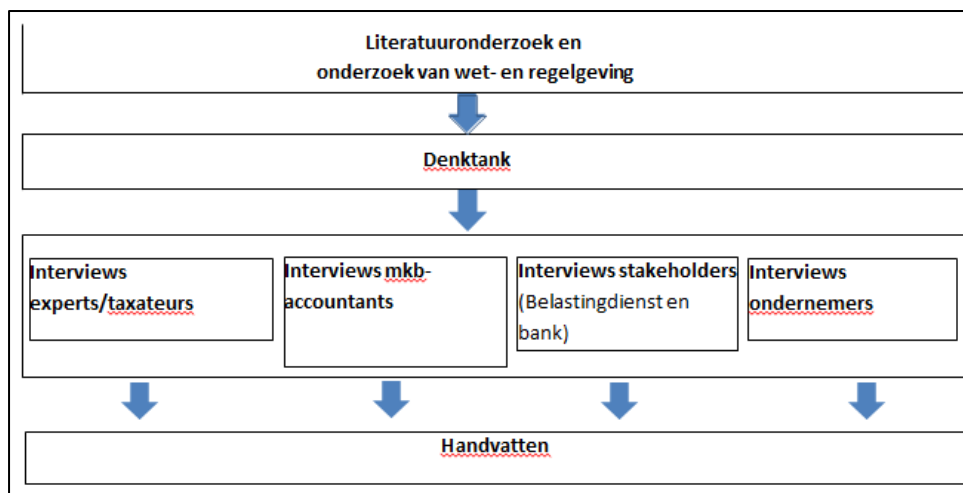
- geen scheiding tussen eigendom en leiding;
- minder dan € 8,8 miljoen omzet;
- meer dan 5 werknemers.

Dit onderzoeksproject heeft betrekking op vastgoed dat in juridisch en/of economisch eigendom is en dat hetzij dienstbaar is aan de eigen bedrijfsuitoefening hetzij wordt aangehouden als belegging. Gemeenschappelijk kenmerk is dat dit vastgoed in de balans wordt opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn:

- kantoorgebouwen;
- gebouwen en terreinen voor productie, dienstverlening en/of opslag;
- winkelpanden;
- gebouwen die worden verhuurd.

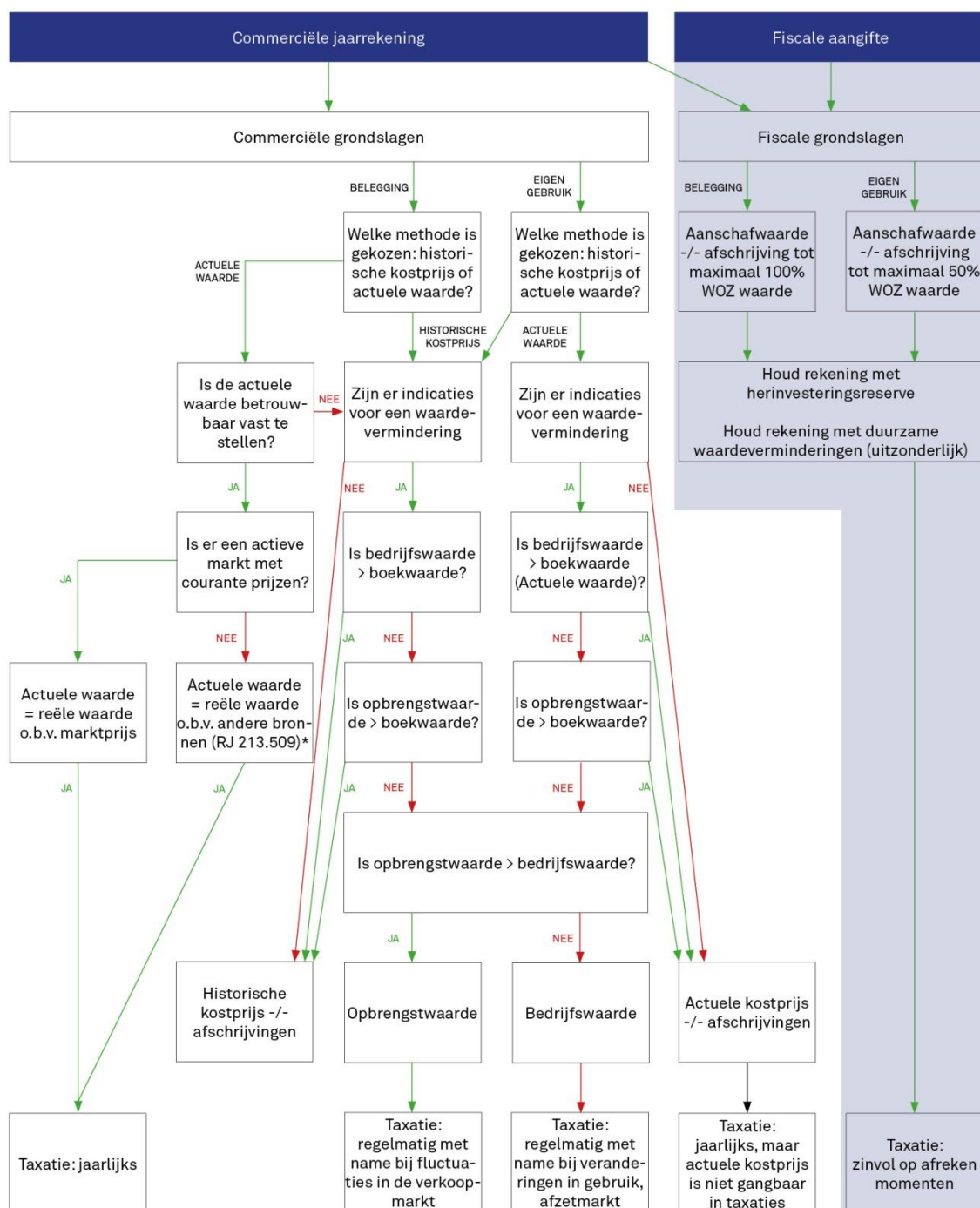
Onderzoeksopzet

Het onderzoek vond plaats aan de hand van literatuur, wet- en regelgeving en een discussiebijeenkomst (denktank). Daarnaast zijn kwalitatieve interviews gehouden met mkb-accountants, vastgoedexperts/taxateurs en andere voor het mkb relevante stakeholders waaronder vertegenwoordiger(s) van mkb-ondernemers, de Belastingdienst en een bank. Op basis hiervan zijn aanbevelingen voor de praktijk geformuleerd. Schematische ziet de onderzoeksopzet er als volgt uit:



Dit onderzoek is exploratief van aard en beoogd geen uitputtende studie te zijn maar een verkenning van belangrijkste aandachtspunten voor de mkb-accountant betreffende vastgoedwaardering en het bieden van handvatten daarbij.

Bijlage II Stroomschema vastgoedwaardering



- courante prijzen op een actieve markt voor onroerende zaken met een afwijkende aard, staat of locatie (of onderworpen aan afwijkende lease- of andere contracten), met aanpassingen voor de betreffende afwijkingen;
- recente prijzen op minder actieve markten, met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata; en
- de contante waarde van geprognoseerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande lease- en andere contracten en (waar mogelijk) door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruik makend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt.

Bijlage III Commerciële waarderingsgrondslagen per vastgoedcategorie

Waarderings-aspect	Vastgoed eigen gebruik	Vastgoedbelegging
Waardering bij eerste verwerking	Kostprijs: verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief overige kosten zoals juridische kosten en een redelijk deel van de indirecte kosten	Verkrijgingsprijs, inclusief transactiekosten
Kosten na eerste verwerking	a. Activeren indien de activeringscriteria zijn voldaan en vastgoed nog niet op de plaats van of in de staat is voor het beoogde gebruik b. Ten laste van W&V op moment van voordoen	
Waardering na eerste verwerking	a. Historische kostprijsmodel, verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus cumulatieve afschrijvingen b. Actuele waardemodel, actuele kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs op moment van herwaardering) minus cumulatieve afschrijvingen <i>NB: één van beide op iedere categorie materiële vaste activa</i>	a. Historische kostprijsmodel, verkrijgingsprijs minus cumulatieve afschrijvingen b. Actuele waardemodel, d.w.z. 'reële waarde'¹ <i>NB: gekozen waarderingsmodel is voor alle vastgoedbeleggingen gelijk</i>
	Te allen tijde geldt: als de realiseerbare waarde lager is dan de boekwaarde, dan een impairment doorvoeren naar de lagere realiseerbare waarde, zijnde de hoogste van de bedrijfswaarde en directe opbrengstwaarde	
Afschrijvingskosten	Op basis van verwachte gebruiksduur waarbij de methode is gebaseerd op het verwachte gebruikspatroon, rekening houdend met restwaarde en het moment van beschikbaarheid voor beoogde gebruik (afschrijven zowel onder historische kostprijsmodel als actuele waardemodel!)	a. Historische kostprijsmodel: op basis van verwachte gebruiksduur waarbij de methode is gebaseerd op het verwachte gebruikspatroon, rekening houdend met restwaarde en het moment van beschikbaarheid voor beoogde gebruik b. Actuele waardemodel: geen afschrijvingen
Verwerking herwaardering	a. In herwaarderingsreserve b. Ten gunste van W&V voor zover het een terugneming van een eerdere waardevermindering betreft c. Ten laste van W&V voor zover geen herwaarderingsreserve meer bestaat voor desbetreffende kleinste kasstroomgenererende eenheid	a. Ten gunste van de W&V, waarbij de herwaardering, hetzij ten laste van de winstbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves aan de herwaarderingsreserve wordt toegevoegd b. Ten laste van W&V voor zover geen herwaarderingsreserve meer bestaat voor desbetreffende kleinste kasstroomgenererende eenheid
Realisatie herwaardering	a. Ten gunste van W&V (in mindering op afschrijvingskosten) b. Ten gunste van Overige reserves	

¹ Cf. artikel 11 van het Besluit Actuele waarde geldt hier de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen als benadering van de reële waarde of marktwaarde van vastgoedbeleggingen.

Bijlage IV Toelichtingsvereisten commerciële vastgoedwaardering

Qua toelichtingen rondom de waardering gelden de vereisten die in de tabel staan vermeld. Micro-ondernemingen zijn vrijgesteld van toelichtingen met uitzondering van de vermelding dat fiscale grondslagen zijn toegepast als dit aan de orde is.

Toelichtingsaspect	Vastgoed eigen gebruik		Vastgoedbelegging	
	<i>Historische kostprijsmodel</i>	<i>Actuele waardemodel</i>	<i>Historische kostprijsmodel</i>	<i>Actuele waardemodel</i>
Grondslagen van waardering voor de bepaling van de kostprijs en/of de actuele waarde	v	v		
De wijze van verwerking van kosten van herstel en kosten van groot onderhoud	v	v		
De gebruikte afschrijvingsmethoden	v	v		
De gebruiksduur of toegepaste afschrijvingspercentages	v	v		
De aard en de omvang van overige mutaties die van belang zijn	v	v		
Indien rente over vreemd vermogen is geactiveerd als onderdeel van de kostprijs, de gedurende de verslagperiode geactiveerde rente	v	v		
Bestaan en aard van beperkingen op eigendom of de inbaarheid van de opbrengsten	v	v	v	v
Materiële vaste activa die als zekerheid dienen voor verplichtingen	v	v		
Het bedrag aan contractuele investeringsverplichtingen inzake materiële vaste activa	v	v		
Het totaal te verwachten bedrag van de kosten van herstel, indien deze via een voorziening worden verwerkt	v	v		
Uitsplitsing naar vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen, en indien geen eenduidige classificatie is te geven dan vermelding doen van de gehanteerde criteria bij het onderscheiden van beide categorieën vastgoed			v	v
Methoden en relevante veronderstellingen bij de bepaling van de reële waarde en/of de waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur			v	v
De in de winst-en-verliesrekening opgenomen bedragen voor huurinkomsten en directe exploitatiekosten al dan niet van vastgoedbeleggingen die huuropbrengsten hebben gegenereerd			v	v
Belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw, reparatie of onderhoud			v	v
Gehanteerde afschrijvingsmethoden			v	
De economische levensduur of de toegepaste afschrijvingspercentages			v	
De historische kostprijs en de cumulatieve afschrijvingen (samengevoegd met de cumulatieve waardeverminderingen) aan het begin en aan het eind van de periode			v	

Correspondentieadres
NEMACC, Kamer H 13-05
Postbus 1738, 3000 DR Rotterdam