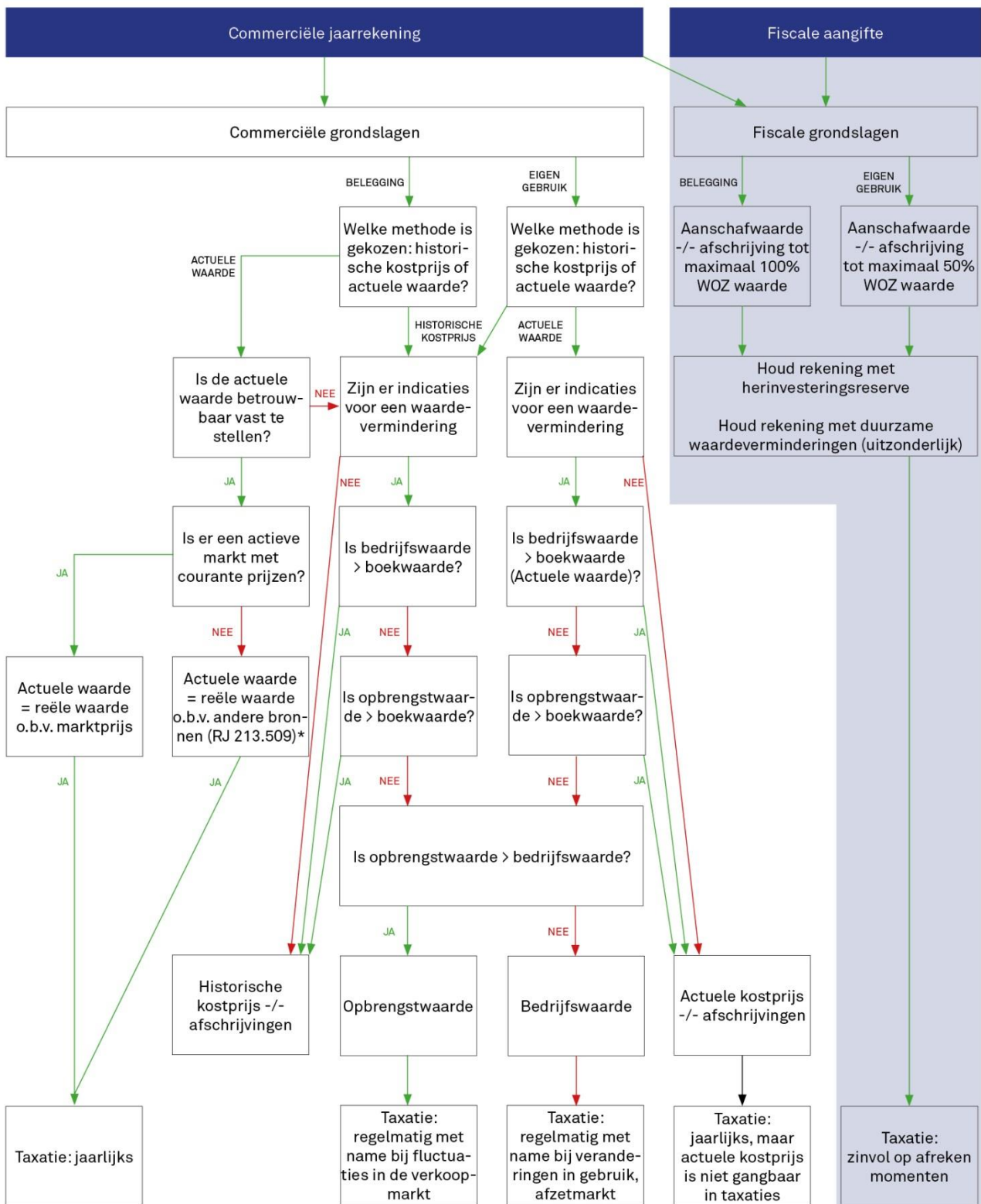


TIEN HANDVATTEN

(behorende bij het NEMACC-onderzoeksrapport inzake “Waardering van vastgoed bij kleine ondernemingen”)

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 classificeringsgedragslijn en adequate toelichtingen in de jaarrekening. Zie voor bijzonderheden betreffen de verschillende behandeling de tabel bij paragraaf 2.2 op pagina 6.
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: 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 (zie ook tabel bij paragraaf 4.2 op pagina 15). 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: wensen andere belanghebbenden, zoals banken, wijze opdrachtverstrekking (let op borging van de fundamentele beginselen van de NRV), 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) (zie ook paragraaf 6.2 op pagina 26-27).
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: 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 (zie ook paragraaf 5.2 op pagina 20-24).
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.



- 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 geprognosticeerde 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.