

Wijziging waardering vastgoed in het MKB

Per boekjaar 2016

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



NBA

© 2017 Koninklijke NBA

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij door middel van druk, fotokopieën, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van de NBA.

Disclaimer

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. De NBA is echter niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De NBA heeft er voor gekozen een maximaal leesbare brochure op te stellen. Daarom zijn alleen de hoofdlijnen van de wijzigingen opgenomen. Voor een goede toepassing van de wijzigingen is het noodzakelijk dat het Besluit actuele waarde en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJk B.2 alsmede RJ 212 en RJ 213 worden geraadpleegd.

Deze brochure is gebaseerd op het NEMACC onderzoeksrapport “Waardering vastgoed bij kleine ondernemingen”, die u kunt raadplegen via; https://www.nba.nl/MKB/Info_MKB_acc/NEMACC/Afgeronde-projecten/NEMACC-onderzoeksrapport-Waardering-vastgoed-bij-kleine-ondernemingen/

Inleiding

Bij de waardering van vastgoed is met ingang van de boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2016 een aantal wijzigingen van toepassing.

Een van de wijzigingen van het **Besluit actuele waarde** is het vervallen van het begrip vervangingswaarde. Tegelijkertijd is het begrip actuele kostprijs geïntroduceerd. Bij waardering tegen actuele waarde van vastgoed en andere materiële vaste activa voor eigen gebruik geldt de actuele kostprijs of een lagere realiseerbare waarde.

De wijzigingen zijn een gevolg van de per 1 november 2015 doorgevoerde wijzigingen in het jaarrekeningenrecht in BW2.

In deze uitgave wordt ten behoeve van de MKB-accountant een overzicht gegeven van de waardering van vastgoed. De scope van zowel deze uitgave als het NEMACC rapport zijn het uitvoeren van samenstellingsopdrachten bij kleine rechtspersonen. De wijzigingen zijn in rood weergegeven.

1. Fiscale waardering van vastgoed

De regels voor fiscale waardering van vastgoed zijn ongewijzigd gebleven en volgen de aangifte vennootschapsbelasting. Dit betekent in basis de aanschafwaarde minus afschrijvingen, waarbij niet meer mag worden afgeschreven als de “bodemwaarde” is bereikt.

Deze bodemwaarde is

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

Fiscaal worden tussentijdse waardeverminderingen slechts in uitzonderlijke situaties door de belastingdienst gehonoreerd.

2. Commerciële waardering van vastgoedbeleggingen

Ook de regels voor de commerciële waardering van vastgoedbeleggingen zijn ongewijzigd.

De mogelijkheden hier zijn;

- Historische kostprijsmodel; verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen. Voorts kan het van belang zijn tussentijds een afwaardering toe te passen.
- Actuele waardemodel; Reële waarde (verkoopmarkt)

De reële waarde 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 wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks geactualiseerd

3. Commerciële waardering van vastgoed voor eigen gebruik

Hier is de wijziging van het Besluit actuele waarde van belang.

De waarderingsmogelijkheden zijn hier;

- Historische kostprijsmodel; verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen. Voorts kan het noodzakelijk zijn tussentijds een afwaardering toe te passen.
- Actuele waardemodel; Actuele kostprijs (inkoopmarkt)

De **actuele kostprijs** is vergelijkbaar met de historische kostprijs, maar dan gaat het om het actuele prijsniveau. Op het moment van aanschaf zijn de actuele kostprijs en de historische kostprijs aan elkaar gelijk, ook bij panden die bij aanschaf al jaren oud zijn. Daarna echter niet meer.

Bij het bepalen van de actuele kostprijs van vastgoed dat al enkele jaren in gebruik is, dient de huidige verkrijgings- of vervaardigingsprijs in de staat ten tijde van de aanschaf te worden geschat, waarop dan wordt afgeschreven. Wanneer het pand bij aanschaf bijvoorbeeld al vijf jaar oud was, dient de huidige verkrijgingsprijs van een vijf jaar oud pand te worden geschat, waarop dan wordt afgeschreven.

Voorbeeld

Een vennootschap 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 wordt geschat op nihil. Wanneer het pand in 2016 zou zijn gebouwd zou het € 3.600.000 gekost hebben.

De verschillende boekwaarden per 31 december 2016 zijn;

- Historische kostprijs; € 2.000.000 ($20/30 \times € 3.000.000$)
- Actuele kostprijs; € 2.400.000 ($20/30 \times € 3.600.000$)

4. Afwaarderen

Indien er indicaties zijn van een mogelijke lagere waarde van het vastgoed kan afwaardering aan de orde zijn. Indicaties kunnen o.a. zijn;

- Negatieve resultaten en/of begrotingen
- Leegstand
- Veel lagere WOZ waarde
- Etc.

Samenvattend; wanneer de toekomstige kasstromen (uit voortgezet gebruik en/of verkoop) niet meer voldoende zijn om de boekwaarde van het vastgoed terug te verdienen zal afgewaardeerd moeten worden. De mogelijk lagere waarde in de jaarrekening is de "realiseerbare waarde". De realiseerbare waarde is gelijk aan de hoogste van de bedrijfswaarde (indirecte opbrengstwaarde) en de (directe) opbrengstwaarde. Voor meer informatie over de bepaling van deze waarde wordt verwezen naar het NEMACC rapport.

Als het slecht gaat met de business staan dus niet alleen de bedrijfsresultaten onder druk, maar kan er ook een extra last genomen moeten worden door afwaardering van vastgoed en andere vaste activa.

5. Rol taxaties en taxateurs bij vastgoedwaardering

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 bepaling van de realiseerbare waarde (bedrijfswaarde, opbrengstwaarde) in geval van mogelijke afwaardering.

Bij waardering tegen reële waarde is een jaarlijkse actualisering noodzakelijk. Indien de actuele kostprijs aanzienlijk verschilt van de boekwaarde is herwaardering vereist. Frequente herwaarderingen zijn niet nodig voor materiele vaste activa waarvan de actuele kostprijs niet aanzienlijk schommelt. In dit geval kan een herwaardering om de drie of vijf jaar volstaan.

Punten van aandacht voor de MKB-accountant zijn vooral de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur en de bij de taxatie gehanteerde assumpties, zoals potentiële huur, disconteringsvoet, etc. alsmede de methode van waardebepaling. Een kritische blik is noodzakelijk, mede omdat de door de taxateur gehanteerde waarderingsbegrippen kunnen afwijken van die in de jaarrekening.

6. Handvatten voor de MKB-accountant

In het NEMACC onderzoeksrapport worden 10 handvatten gegeven die voortvloeien uit het onderzoek. Hieronder staan deze in het kort vermeld. Voor de achtergronden wordt naar het onderzoeksrapport verwezen.

1. Let op het onderscheid tussen vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen
2. Evalueer de voordelen van de jaarrekening op commerciële grondslagen ten opzichte van fiscale grondslagen en vice versa
3. Evalueer de voordelen van het kostprijsmodel ten opzichte van het actuele waardemodel en vice versa
4. Evalueer kritisch de schattingselementen bij zowel de historische kostprijs als de actuele kostprijs
5. Wees vooralsnog terughoudend met het gebruik van de WOZ-waarde ter bepaling van de reële waarde
6. Wees bewust van mogelijke afwaarderingen, ook bij waardering tegen (historische en/of actuele) kostprijs
7. Stem vooraf de voorwaarden rondom de taxateur en de taxatie met de ondernemer af en evalueer nadien de naleving van de afspraken
8. Laat bij indicaties voor een bijzondere waardevermindering de realiseerbare waarde bepalen (al dan niet door middel van taxatie)
9. Maak geen (blauwdruk van de) keuzes die het management zou moeten maken rondom vastgoed en vastgoedwaardering maar stel je vooral signalerend op
10. Volg regelmatig de actualiteiten rondom vastgoed(waardering) bij voorbeeld door middel van scholing en schakel bij onvoldoende deskundigheid een specialist in.

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Antonio Vivaldistraat 2 - 8
1083 HP Amsterdam
Postbus 7984
1008 AD Amsterdam

T 020 301 03 01
F 020 302 03 02
E nba@nba.nl
I www.nba.nl