

Kunnen we ons vastgoed al afwaarderen?

Na jaren van waardestijgingen lijkt de top nu voorlopig bereikt in de vastgoedmarkt. De media berichten inmiddels over prijsdalingen. Afwaarderings in de aangifte zal niet in alle gevallen eenvoudig zijn, stelt Ewoud de Ruiter.

Per 1 januari 2007 kan tot de bodemwaarde worden afgeschreven op vastgoed. De bodemwaarde is gelijk aan de woz-waarde voor zover het gaat om aan derden verhuurd onroerend goed. Gaat het om onroerend goed dat binnen de eigen onderneming wordt gebruikt, dan kan worden afgeschreven tot 50 procent van de woz-waarde. Deze regeling is bedoeld om de mogelijkheden om af te schrijven op onroerend goed te beperken.

Buiten deze regel is het ook mogelijk vastgoed af te waarderen op lagere bedrijfswaarde als deze duurzaam lager blijkt te zijn dan de boekwaarde. De lagere bedrijfswaarde kan ook lager uitkomen dan de zogenoemde bodemwaarde.

Op grond van rechtspraak wordt een onderscheid gemaakt tussen onroerende zaken die binnen de eigen onderneming worden

gebruikt, bijvoorbeeld het eigen bedrijfspand, en onroerende zaken die voor de verhuur bedoeld zijn. Bij de laatste categorie bedrijfsmiddelen is in de rechtspraak bepaald dat de bedrijfswaarde gelijk is aan de marktwaarde. De marktwaarde is ook wel de woz-waarde inclusief overdrachtskosten, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en de kosten van de makelaar, zo blijkt uit de parlementaire behandeling bij de invoering van de nieuwe afschrijvingsregels. Een nieuw afgegeven woz-beschikking zal in elk geval kritisch tegen het licht moeten worden gehouden daar waar het de getaxeerde waarde betreft.

Aangifte

Wordt deze regel gevolgd, dan kan pas op zijn vroegst in de aangifte over het jaar 2009 worden afgewaardeerd. Dan moet de waardedaling van het vastgoed al per 1 januari 2008 tot uitdrukking komen, omdat dat de waardepeildatum is voor het jaar 2009.

Voor een pand waarin de eigen onderneming is gehuisvest zal minder snel sprake zijn van een mogelijkheid af te waarderen naar lagere bedrijfswaarde. Voor zo een situatie moet de bedrijfswaarde van het pand worden vastgesteld aan de hand van wat een derde bereid zal zijn te betalen voor het pand als onderdeel van de gehele onderneming. Het pand genereert

een bepaalde verdien capaciteit, omdat de onderneming erin is gevestigd. Deze verdien capaciteit moet worden gewaardeerd. Omdat een onderneming uit verschillende omzetgenererende bestanddelen bestaat die samen de onderneming vormen, zal snel een discussie ontstaan met de Belastingdienst over eventuele toerekeningsvraagstukken.

Een eventuele afwaardering van vastgoed zal niet in alle gevallen eenvoudig zijn. Voor vastgoed dat binnen de eigen onderneming wordt gebruikt, zullen de marktprijzen niet direct van invloed zijn op de waarde die het vastgoed heeft voor de onderneming. Voor verhuurd onroerend goed geldt dat niet. Overigens mogen omstandigheden die al bekend zijn op het moment van investeren geen aanleiding vormen om op een lagere bedrijfswaarde te waarderen.

Mr. E. de Ruiter
Belastingadviseur bij 3RRR Belastingadviseurs BV,
Utrecht

www.3rrrbelastingadviseurs.nl

Cobouw 19-11-2008