

Waardering onroerend goed tegen historische kosten

Voor de verwerking van onroerend goed heeft een kleine rechtspersoon verschillende mogelijkheden. Dit artikel, het eerste van een serie, richt zich specifiek op de waardering tegen historische kosten.

John Weerdenburg

Deze waarderingsgrondslag kan zowel in de commerciële jaarrekening worden toegepast als in de jaarrekening op fiscale grondslag. Op hoofdlijnen is de waardering tegen historische kosten in beide jaarrekeningen gelijk. Maar zodra de restwaarde moet worden bepaald komen er verschillen aan het licht.

Voor eigen gebruik of vastgoedbelegging?

Onroerend goed kan als volgt worden geclassificeerd, afhankelijk van de functie en het gebruik ervan:

- onroerend goed voor eigen gebruik (MVA: bedrijfsgebouwen en -terreinen);
- vastgoedbeleggingen (MVA);
- onderhanden werken (voorraad: ontwikkeling onroerend goed voor eigen rekening);
- voorraad (bestemd voor de verkoop); of
- onderhanden projecten (ontwikkeling onroerend goed mét een opdrachtgever).

De meest bekende verschijningsvormen zijn het voor eigen gebruik bestemde onroerend goed en vastgoedbeleggingen.

Vastgoed voor eigen gebruik

Vastgoed voor eigen gebruik is vastgoed waarvan wordt verondersteld dat het de werkzaamheid van de rechtspersoon duurzaam dient. Dit zijn dus de panden van waaruit goederen worden geproduceerd en/of verkocht, maar ook het kantoor of de kantoren die een rechtspersoon gebruikt voor de onderneming.

'In de praktijk bestaat er regelmatig verwarring over de classificatie van een onroerend goed binnen een groepsstructuur.'

Aan vastgoed voor eigen gebruik zijn meestal geen directe opbrengsten verbonden. Wel kan vastgoed voor eigen gebruik deels worden verhuurd aan derden. De huuropbrengsten worden dan als 'Overige bedrijfsopbrengsten' verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Let op: in de praktijk bestaat er regelmatig verwarring over de classificatie van een onroerend goed binnen een groepsstructuur. Neem het voorbeeld van een pand dat op de balans van een holding staat en wordt verhuurd aan een groepsmaatschappij. In dat geval wordt nog weleens het standpunt ingenomen dat het pand geconsolideerd een eigengebruikpand is en enkelvoudig een vastgoedbelegging. In deze situatie is er echter sprake van een eigengebruikpand, omdat het primair bedoeld is om de bedrijfsactiviteiten van de groep te huisvesten. Deze stelling sluit aan bij het standpunt van de Belastingdienst.

Vastgoedbeleggingen

Het label vastgoedbeleggingen wordt toegekend aan onroerende zaken, die worden gehouden om (huur)inkomsten te genereren en/of om waardestijging te realiseren. Het gaat hierbij niet om panden die in de 'verkoop' staan; die vallen onder de voorraden.

Waardering tegen historische kosten

In een commerciële jaarrekening wordt onroerend goed op grond van artikel 2.384 lid 1 BW na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen (RJ(k) B2.113), of de actuele waarde (RJ(k) B2.114).

Bij waardering tegen historische kosten moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

1. verkrijgings- of vervaardigingsprijs;

2. verwachte levensduur;
3. restwaarde;
4. toelichting van onroerend goed.

Ad 1 Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

Materiële vaste activa worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs. Deze bestaat uit de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, plus de overige kosten om het actief op zijn plaats te krijgen en in de noodzakelijke staat voor het eerste gebruik. Op grond van artikel 2.388 lid 1 BW zijn in de *verkrijgingsprijs* zowel de inkoopprijs als de bijkomende kosten begrepen. Op grond van artikel 2.388 lid 2 BW omvat de *vervaardigingsprijs* de aanschafkosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging.

Ad 2 Verwachte levensduur

De verwachte levensduur (economische levensduur) van een pand bepaalt de termijn van afschrijven. Afschrijving vindt plaats vanaf het moment dat het actief voor het beoogde gebruik beschikbaar is.

'De economische levensduur wordt vaak verward met de technische levensduur.'

De afschrijving eindigt bij buitengebruikstelling of wanneer het actief is gedesinvesteerd (RJ 212.427). Normaliter zal de afschrijvingstermijn liggen tussen de dertig tot vijftig jaar.

De economische levensduur wordt overigens vaak verward met de technische levensduur. Aangezien de technische levensduur door de verbeterde bouwkwaliteit aanzienlijk is verbeterd, heeft dit ook gevolgen voor de (langere) economische levensduur en de (hogere) restwaarde.

Ad 3 Restwaarde

De bepaling van de restwaarde is complex. Feitelijk is de restwaarde van een pand de waarde die aan het einde van de gebruiksduur aan het pand kan worden toegerekend. Als voorbeeld wordt vaak de sloopwaarde genoemd. De restwaarde van onroerend goed is dát deel van de historische kosten dat niet wordt afgeschreven, zoals grond. Deze restwaarde wordt in mindering gebracht op de historische kosten. Over het verschil – het afschrijvingspotentieel – wordt afgeschreven.

Voorbeeld

Een onroerend goed heeft een aanschafwaarde van € 850.000, waarvan € 300.000 aan grond en € 550.000 aan opstallen. De restwaarde is € 350.000 (€ 300.000 grond en € 50.000 opstallen). De economische levensduur bedraagt veertig jaar. Afschrijving per jaar: € 500.000 (€ 850.000 minus € 350.000) / veertig jaar = € 12.500.

Let op: de restwaarde is niet gelijk aan de fiscale bodemwaarde! In een commerciële jaarrekening zal de rechtspersoon bij het bereiken van de fiscale bodemwaarde doorgaan met afschrijven. Op het moment dat de commerciële waarde lager wordt dan de fiscale bodemwaarde, zal de rechtspersoon voor dit (tijdelijke) verschil een actieve latente vormen.

Schattingswijziging

De levensduur en de restwaarde zijn beide gebaseerd op schattingen. Als de verwachte gebruiksduur en/of de restwaarde wijzigt ten opzichte van het voorgaande boekjaar, is sprake van een schattingswijziging. Deze mag niet *retrospectief* (met terugwerkende kracht) worden verwerkt, maar mag uitsluitend effect hebben op afschrijvingen van het lopende jaar en de resterende gebruiksduur. Dit geldt zowel voor de restwaarde, de gebruiksduurverlenging als de gebruiksduurverkorting.

Ad 4 Toelichting van onroerend goed

In de toelichting moet informatie over de volgende zaken worden opgenomen:

1. de grondslagen van waardering;
2. de gebruikte afschrijvingsmethode;
3. de historische kostprijs en de cumulatieve afschrijvingen aan het begin en aan het einde van de periode;
4. de som van de herwaarderingen die betrekking hebben op de op balansdatum aanwezige activa;
5. beperkte eigendom en/of verstrekte zekerheden aan derden.

Bij waardering tegen historische kosten blijkt de werkelijke waarde van het onroerend goed vaak af te wijken van de boekwaarde. Om dit verschil voor de gebruiker van de jaarrekening toch zichtbaar te maken, is het mogelijk om in de toelichting aanvullende informatie over deze (hogere) waarde op te nemen. In de mkb-praktijk komt het – om taxatiekosten te voorkomen – steeds meer voor dat de WOZ-waarde wordt toegelicht. Maar let op, dit is geen waarderingsgrondslag! Deze waarde wordt alleen aangehaald als een indicatie van de hogere waarde.

Wanneer onroerend goed als zekerheid is verstrekt voor verplichtingen – zoals bij een hypotheek – wordt dit vermeld in de toelichting van de jaarrekening. Meestal wordt deze zekerheid opgenomen bij de desbetreffende verplichting en niet bij het desbetreffende actief. De vermelde zekerheden zijn de zekerheden die de rechtspersoon kan verstrekken. Zekerheden van buiten de rechtspersoon (zoals een borgstelling) *mogen* worden vermeld; het is dus niet verplicht om dat te doen!

Waardering in jaarrekening op fiscale grondslag

Als een rechtspersoon ervoor kiest om de jaarrekening op fiscale grondslag op te stellen, moet deze aansluiten bij de aangifte vennootschapsbelasting. De verwerkingswijze van de historische kostprijs is gelijk aan die in een commerciële jaarrekening. Maar zodra de fiscale bodemwaarde wordt bereikt, moet de rechtspersoon stoppen met afschrijven. De fiscale bodemwaarde van onroerend goed is bij beleggingspanden honderd procent van de WOZ-waarde; voor eigengebruikpanden wordt tot en met het boekjaar 2018 vijftig procent van de WOZ-waarde gehanteerd.

Voorbeeld

Stel, er is sprake van een eigengebruikpand met een aanschafwaarde van € 850.000, een restwaarde van € 350.000 en een WOZ-waarde van € 700.000. De gehanteerde afschrijvingstermijn is gesteld op veertig jaar. De afschrijving per jaar wordt dan € 500.000 (€ 850.000 minus € 350.000) / 40 = € 12.500.

'De waardering van onroerend goed tegen historische kosten lijkt in eerste instantie eenvoudig te zijn.'

Bij een eigengebruikpand wordt afgeschreven tot vijftig procent van de WOZ-waarde (€ 350.000) is bereikt; de vennootschap kan dus veertig jaar afschrijven.

Als dit pand een beleggingspand zou zijn, waarbij tot honderd procent van de WOZ-waarde mag worden afgeschreven, kan de vennootschap maar maximaal € 150.000 afschrijven, wat binnen twaalf jaar is bereikt.

Let op: belangrijke schattingswijziging in 2019.

Vanaf het boekjaar 2019 wijzigt de fiscale bodemwaarde van eigengebruikpanden. Deze gaat net als bij beleggingspanden naar 100 procent van de WOZ-waarde. Voor veel rechtspersonen is de boekwaarde van het onroerend goed al lager dan deze WOZ-waarde. Voor deze situatie zal er geen afschrijving van panden meer plaatsvinden; er is dan sprake van een schattingswijziging.

Alertheid geboden

De waardering van onroerend goed tegen historische kosten lijkt in eerste instantie eenvoudig te zijn. Met de nadruk op 'lijkt', want de fiscale bodemwaarde én de mogelijk aanwezige herinvesteringsreserve (waarover in een volgend artikel meer) kunnen leiden tot onverwacht meer complexiteit. Dit zal zeker in 2019 extra aandacht vragen van de samenstellend accountant. Immers, door de gewijzigde fiscale bodemwaarde voor eigengebruikpanden zal de waardering van onroerend goed wellicht al snel als significant moeten worden beschouwd.

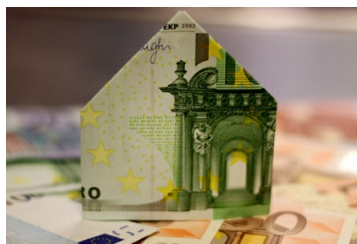
In het tweede deel van dit drieluik over de waardering van onroerend goed wordt de verwerking van een herinvesteringsreserve in de jaarrekening besproken.

Deel dit artikel



John Weerdenburg AA is mede-oprichter van adviesorganisatie Auxilium Adviesgroep BV te Leusden.

GERELATEERD



ONROEREND GOED | 30 juli 2019

Onroerend goed waarden tegen actuele waarde

[In de commerciële jaarrekening wordt onroerend goed gewaardeerd tegen historische kosten of tegen actuele waarde. De waardering tegen actuele waarde is complex,... →](#)



ONROEREND GOED | 04 juli 2019

Jaarverslaggeving van verwerking kosten van groot onderhoud

Rechtspersonen kunnen kiezen uit diverse mogelijkheden voor de verwerking van kosten van groot onderhoud. Elke keuzemogelijkheid heeft specifieke gevolgen voor de... →

ONROEREND GOED | 07 mei 2019

Verwerking van een herinvesteringsreserve in de jaarrekening

Bij de jaarrekening op fiscale grondslag is de herinvesteringsreserve (HIR) een opvallende post. Belangrijkste reden: de verwerking wordt niet alleen bepaald door... →



Samenstellen

Nieuws, debat en vaktechnische artikelen over samenstellingsopdrachten, Standaard 4410 en de jaarrekening op fiscale grondslagen. →



Externe verslaggeving

Lees hier het laatste nieuws en vaktechnische artikelen over jaarrekeningenrecht, IFRS, de RJ-richtlijnen en integrated reporting. →
