

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, waarbij er een essentieel onderscheid bestaat tussen de waardering van beleggingspanden (vastgoedbeleggingen) of eigen-gebruik-panden (vastgoed voor eigen gebruik). Deel vier van een serie over onroerend goed.

John Weerdenburg

De complexiteit van de waardering tegen actuele waarde heeft grote gevolgen voor de jaarverslaggeving. Daarbij treedt een extra dimensie op, doordat de actuele waarde (bijna) altijd afwijkt van de fiscale waardering. Dit resulteert in opname van een latente belastingverplichting.

Bij de waardering tegen actuele waarde bestaat er een groot verschil tussen vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen.

Vastgoed voor eigen gebruik wordt geacht de uitoefening van de werkzaamheid van de rechtspersoon duurzaam te dienen. Dit zijn panden waaruit geproduceerd of wordt verkocht, of een kantoor dat wordt gebruikt door de onderneming.

Een onroerend goed dat binnen een groepsstructuur wordt verhuurd is ook een eigen gebruik-pand. Deze stelling sluit ook aan bij het standpunt van de Belastingdienst.

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

'De complexiteit van de waardering tegen actuele waarde heeft grote gevolgen voor de jaarverslaggeving.'

Bij de waardering tegen actuele waarde zijn er geen afschrijvingen, alleen maar waarde veranderingen als gevolg van de wijziging van de waardering tegen actuele waarde. Ook is het niet mogelijk om een voorziening voor groot onderhoud op te nemen. Bij de actuele waarde is namelijk al rekening gehouden met de staat waarin het onroerend goed zich bevindt. Door alsnog een voorziening voor achterstallig onderhoud op te nemen, vindt een ongeoorloofde dubbeltelling plaats.

Actuele waarde van vastgoed voor eigen gebruik

De bepaling van de actuele waarde bij een eigen gebruik pand is niet eenvoudig. De rechtspersoon heeft het pand nodig voor haar exploitatie en zal het daarom niet vervreemden. Daarom wordt de actuele waarde bepaald door de inkoopmarkt. Vanaf het boekjaar 2016 wordt hiervoor de term 'actuele kostprijs' gehanteerd. Dit is het bedrag dat de rechtspersoon op datum van herwaardering moet betalen bij verkrijging, indien het actief de ouderdom zou hebben als ten tijde van de oorspronkelijke verkrijging.

Op het moment van aanschaf van een pand zijn de actuele kostprijs en de historische kostprijs aan elkaar gelijk. Bij het bepalen van de actuele kostprijs van vastgoed dat al jaren in gebruik is, moet de huidige verkrijgings- of vervaardigingsprijs in de staat ten tijde van de aanschaf worden bepaald, rekening houdend met afschrijvingen.

Voorbeeld*: Een vennootschap heeft een kantoorpand laten bouwen, dat eind 2006 is opgeleverd. De historische kostprijs hiervan is € 3.000.000. De geschatte gebruiksduur is dertig jaar. Na dertig jaar wordt verwacht dat de sloopkosten gelijk zijn aan de opbrengst van de restonderdelen, zodat de restwaarde op nihil wordt geschat. Wanneer het pand in 2016 zou zijn gebouwd, zou het € 3.600.000 hebben gekost.

De verschillende boekwaarden per 31 december 2016 zijn:

- historische kostprijs: € 2.000.000 ($20/30 \times € 3.000.000$)
- actuele kostprijs: € 2.400.000 ($20/30 \times € 3.600.000$)

Actuele waarde van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden aangehouden om zelfstandig (huur) opbrengsten of waardestijgingen te genereren. Vandaar dat de actuele waarde wordt bepaald door de reële waarde op de verkoopmarkt. Dit is het bedrag dat de

eigenaar van vastgoed (in de staat waarin het zich bevindt) ontvangt als hij dit verkoopt aan een onafhankelijke derde partij.

'Het is essentieel dat een goede waardering door een deskundige partij gebeurt.'

Bij deze waardering is het essentieel dat een goede waardering door een deskundige partij gebeurt. Het is de taak van de accountant deze deskundigheid te toetsen en vast te stellen dat de (geregistreerde) taxateur kennis van de (lokale) markt heeft en op goede wijze de juiste waarderingsgrondslag toepast.

Taxaties hoeven niet jaarlijks plaats te vinden, als er geen aanwijzingen zijn dat prijzen aanzienlijk schommelen. Een taxatie om de drie tot vijf jaar is dan voldoende.

Verwerking van herwaarderingen

Als onroerend goed is gewaardeerd tegen historische kosten en de rechtspersoon besluit tot waardering op actuele waarde, dan is er sprake van een stelselwijziging. Deze mutatie wordt in het beginvermogen in het jaar van stelselwijziging rechtstreeks in de balans verwerkt.

Voorbeeld: Een rechtspersoon waardeert panden tegen onderstaande boekwaarden. Na taxatie blijken de volgende actuele waarden beschikbaar te zijn. Er is geen voornemen om de activiteiten voortijdig te beëindigen. De ondernemingsleiding besluit te gaan waarden tegen actuele waarde.

Naam pand	Boekwaarde	Actuele waarde	W&V	Herwaardering reserve
Pand 1	€ 500.000	€ 900.000		€ 400.000
Pand 2	€ 300.000	€ 280.000	€ 20.000	
Pand 3	€ 1.000.000	€ 1.600.000		€ 600.000
Totaal	€ 1.800.000	€ 2.780.000	€ 20.000	€ 1.000.000

Er ontstaan herwaarderingsreserves bij pand 1 en 3; bij pand 2 is de actuele waarde € 20.000 (€ 300.000 minus € 280.000) lager dan de boekwaarde op basis van historische kosten. Dit verschil wordt als verlies in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Let op: bovengenoemde mutaties zijn gepresenteerd zonder rekening te houden met latenties als gevolg van tijdelijke verschillen met de fiscale waarde. Deze zijn niet verplicht, maar volgens RJ 272.304 heeft het wel de voorkeur om de herwaarderingsreserve met latente belastingverplichtingen te verminderen.

Herwaarderingsreserves worden per actief gevormd en aangehouden. Saldering binnen de post is niet toegestaan. Als de actuele waarde wijzigt, dan wordt dit verschil gemuteerd in de reeds opgebouwde herwaarderingsreserve. Als er sprake is van een waardedaling waardoor de gevormde herwaarderingsreserve negatief wordt, dan zal deze negatieve waarde ten laste van de winst- en verliesrekening komen. Een negatieve herwaarderingsreserve is dus niet mogelijk.

De herwaarderingsreserve is een wettelijke reserve. Uitkering van deze reserve aan aandeelhouders is daarom niet mogelijk (artikel 2.373 BW). De herwaarderingsreserve kan wel in (aandelen)kapitaal worden omgezet (artikel 2.390 lid 2 BW), waarna uitbetaling aan aandeelhouders mogelijk is.

Als een geherwaardeerd actief wordt vervreemd, bestaat het transactieresultaat uit twee componenten:

1. Het verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde (tegen actuele waarde) én
2. De 'vrijgevallen' herwaardering (ongerealiseerde herwaardering, welke bij vervreemding gerealiseerd is).

Voorbeeld: Stel dat pand 1 (zie eerder voorbeeld) wordt verkocht voor € 1.000.000. Dan is het resultaat van de verkoop € 500.000; bestaande uit:

1. Het transactie resultaat van € 100.000 (€ 1.000.000 minus € 900.000 boekwaarde tegen actuele waarde); en
2. De vrijval van de herwaarderingsreserve van € 400.000. Let op: ook de mogelijke latentie op dit pand verdwijnt.

Gevolgen voor waardering van deelneming

Een herwaarderingsreserve is een onderdeel van het eigen vermogen van de rechtspersoon. Voor de aandeelhouder van deze rechtspersoon (Holdingvennootschap) kan dit gevolgen hebben voor de waardering van de deelneming. Als de

deelneming is gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde zal deze waardering door de vorming van de herwaarderingsreserve bij de deelneming toenemen. Deze mutatie is voor de Holdingvennootschap geen 'resultaat deelneming', maar wordt bij de Holdingvennootschap als opwaardering van de deelneming verwerkt, onder rechtstreekse creditering van de 'wettelijke reserve deelneming' binnen het eigen vermogen.

Latente belastingverplichtingen of -vorderingen in de commerciële jaarrekening

Door verschillen tussen de boekwaarde in de commerciële balans en de fiscale waardering van activa en verplichtingen kunnen er tijdelijke verschillen ontstaan. De rechtspersoon vormt voor deze waarderingsverschillen een belastinglatentie. Mutaties in belastinglatenties worden verantwoord als belastinglast of -bate (RJ 272.405) in de winst-en-verliesrekening.

Een passieve latentie of latente belastingverplichting ontstaat in de commerciële balans als de commerciële boekwaarde van een actief hoger is dan de fiscale boekwaarde. Bijvoorbeeld als gevolg van herwaardering van een pand.

Een passieve latentie of latente belastingverplichting ontstaat overigens ook als de commerciële boekwaarde van een passief lager is dan de fiscale boekwaarde. Voorbeeld: als gevolg van commerciële waardering tegen actuele waarde is commercieel geen voorziening groot onderhoud meer mogelijk (voorkoming dubbeltelling), terwijl er fiscaal nog wel een voorziening groot onderhoud is.

Als de commerciële boekwaarde van een actief lager is dan de fiscale waarde, ontstaat een actieve latentie of latente belastingvordering. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als fiscaal de bodemwaarde is bereikt, terwijl in de commerciële jaarrekening de afschrijvingen (lager dan de fiscale bodemwaarde) voortgaan.

Overigens, een actieve latentie of latente belastingvordering ontstaat ook als de commerciële boekwaarde van een passief hoger is dan de fiscale boekwaarde. Bijvoorbeeld als gevolg van commerciële waardering tegen RJ-waarde (pensioen in eigen beheer), terwijl fiscaal sprake is van een lagere waardering.

'Bij de waardering en de presentatie van onroerend goed moet de accountant zorgvuldig te werk gaan.'

Bij de waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen moet worden uitgegaan van de belastingtarieven die op balansdatum wettelijk zijn vastgesteld, of waartoe materieel al op balansdatum is besloten. Voor jaarrekeningen 2018 zal rekening moeten worden gehouden met het feit dat vanaf het boekjaar 2019 het tarief voor de eerste schijf vennootschapsbelasting daalt (Voor het tarief in de eerste schijf vpb/'opstaptarief' 2019: 19 procent, 2020: 16,5 procent en vanaf 2021 15 procent). Hierdoor neemt de latentie af. Bij de berekening van de (contante) waarde moet rekening worden gehouden met de levensduur van de activa en verplichtingen waarop de latenties betrekking hebben. In deze tijd van zeer lage rentestanden zal veelal worden uitgegaan van waardering tegen nominale waarde (lees: waardering tegen in dat jaar verwachte vpb-tarieven). Waardering van latenties tegen contante waarde zal in verband met de huidige lage rentestanden steeds minder relevant zijn.

Speciale aandacht

Bij de waardering en de presentatie van onroerend goed zal de accountant zorgvuldig te werk moeten gaan. Het is een post die aandacht heeft van de gebruikers (financiers) en daarom speciale aandacht behoeft. Zeker bij de waardering tegen actuele waarde met de daarbij behorende jaarrekeningposten als herwaarderings en latenties. In samenstellingstermen spreken we dan van 'significante aangelegenheden'.

** Dit voorbeeld is ontleend aan het NEMACC-rapport 'Waardering vastgoed bij kleine ondernemingen' van september 2016.*

Deel dit artikel



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

GERELATEERD



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... →



ONROEREND GOED | 27 maart 2019

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... →



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 duurzaamheidsverslaggeving. →
