



AFSCHRIJVEN TON OOSTENRIJK

Toen ik afgelopen zaterdag op de fiets tijdens de Egmond-Pier-Egmond strandrace de kou, de wind en het ondanks de vrieskou mulle zand trotseerde, dwaalden mijn gedachten af. In een soort roes volgde ik de deelnemer voor mij, maar ik kreeg de afschrijvingsproblematiek moeilijk uit het hoofd. Het lukte wel, maar na afloop ging het fiscale motortje weer draaien: vanaf 1 januari 2007 is de afschrijving op gebouwen begrensd. Jaarafsluitingen zijn vol aan de gang. Bij gebouwen in eigen gebruik kan er nog afgeschreven worden indien en voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan 50% van de WOZ-waarde, voor beleggingspanden (70% of meer verhuurd aan een niet verbonden persoon of lichaam) is de bodemwaarde gelijk aan 100% van de WOZ-waarde. De gevolgen zijn zeer nadelig voor de kasstromen, compensatie voor deze nadelige effecten zou dus wenselijk zijn. Door de huidige regelgeving kan er, zeker bij beleggingsvastgoed, al vrij snel niet meer worden afgeschreven. De verwachting is dat dit al 10 jaar na de eerste ingebruikname het geval is.

Een oplossing om de verslechterde liquiditeitspositie tegen te gaan is de kostenegaliseringsreserve (KER). De KER kan gevormd worden in geval van groot onderhoud, maar ook in geval van zelfstandige onderdelen van een gebouw waarop niet zelfstandig wordt afgeschreven, bijvoorbeeld een lift of een installatie. De KER is gericht op het treffen van een reservering voor toekomstige uitgaven. Vervolgens kan er jaarlijks ten laste van de winst worden gedoteerd. Om de KER te mogen vormen, moet er een redelijke mate van zekerheid bestaan dat de uitgaven zich zullen voordoen, de kosten worden in de toekomst ongelijkmatig verdeeld uitgegeven (piekvereiste) en in het jaar van dotatie worden de kosten gemaakt door de bedrijfsuitoefening. Dit klinkt allemaal vrij technisch, maar het is zeker de moeite waard. Elk jaar kan er namelijk per component van het vastgoed een bedrag ten laste van de winst worden gebracht. Van belang hierbij is nog dat bij de dotatie

rekening gehouden mag worden met prijsstijgingen, elk jaar kan de dotatie dus toenemen. Uiteraard geldt wel dat het fiscale voordeel afhankelijk is van het aantal te onderscheiden componenten. Indien de bodemwaarde is bereikt en er niet meer afgeschreven mag worden, mag het doteren aan de reserve gewoon doorgaan.

Het vormen van een onderhoudsvoorziening is een ander alternatief, daaraan worden minder eisen gesteld dan aan de vorming van een KER (geen piekvereiste). Afwaardering naar lagere bedrijfswaarde blijft mogelijk. Midden jaren tachtig van de vorige eeuw heeft de Hoge Raad bepaald dat bij verhuurde onroerende zaken de (lagere) bedrijfswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Ten aanzien van beleggingsvastgoed heeft bedrijfswaarde dus geen echte betekenis. De bedrijfswaarde is immers gelijk aan de marktwaarde. Die waarde is, zo lees ik overall, flink afgenomen. Afwaarderen en eventuele verliezen carrybacken om uit de jaren hiervoor betaalde vennootschaps-/inkomstenbelasting terug te halen. De begrenzing op het afschrijven op vastgoed laat zijn sporen na. De liquiditeitspositie van een onderneming wordt direct nadelig beïnvloed. Daarom is het zeker de moeite waard om te bekijken of het vormen van een onderhoudsvoorziening, KER of afwaarderen (bij waardevermindering wel weer opwaarderen) mogelijk is. De keuze daarvoor kan al worden gemaakt bij een gebouw dat al in bezit is en waarop al afgeschreven wordt. Sterker nog, bij het opstellen van de jaarcijfers over 2008 dient er al rekening mee gehouden te worden. Nog sterker, indien de cijfers (en de aangifte) over 2007 nog niet onherroepelijk vast staan, dan kan ook nog over 2007 een KER gevormd worden. En indien mogelijk afwaarderen...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.

Ps: En leest u in het volgende nummer onze Taxspecial.