



BEST LOGISCH TON OOSTENRIJK

In kader van de Tax Special is een en ander geschreven over het arrest betreffende leegstandsproblematiek. Hieruit volgt dat de verkoper van een pand het gedeelte van de opbrengst dat ziet op de nog te lopen risico's met betrekking tot mogelijke leegstand (een huurgarantie dus) en aldus gedeelde huur, mag toerekenen aan de periode waarin deze risico's worden gelopen. Dit betekent uitstel van de 'overwinst' voor de vennootschapsbelasting. Winst of verlies wordt pas genomen op het moment dat het risico zich al dan niet heeft verwezenlijkt. Voor de verkoper krijgt het deel van de koopsom dat ziet op de huurgarantie dus een afzonderlijke behandeling. Hoe zit het met de koper in een dergelijke transactie? Stel: X verkoopt een kantoorpand voor 10 aan Y met een huurgarantie voor 5 jaar waarvan de waarde 2 bedraagt. In dat geval zijn er voor Y als koper twee opties met betrekking tot haar fiscale balans. Y kan het pand opnemen voor de koopsom van 10, of het pand waarderen voor een prijs van 8 en de vordering van de huurgarantie waarderen voor 2. Dit is de vergoeding die Y als koper heeft betaald aan X voor het afdekken van het leegstandsrisico. De bedragen die Y op grond van de huurgarantie van X ontvangt worden – feitelijk – afgeboekt van de huurgarantievordering. Een eventueel resultaat (verschil), meer of minder ontvangen op de vordering uit hoofde van de huurgarantie loopt via de winst- en verliesrekening en is aldus belast c.q. aftrekbaar. Eenzelfde situatie treedt op bij daadwerkelijke (gedeeltelijke) verhuur van het pand. Alsdan vinden er minder of geen betaling(en) plaatsvinden onder de huurgarantie. De huurgarantievordering wordt telken jare minder waard en is uiteindelijk niets meer waard. Het zogenaamde 'matching-beginsel' brengt met zich mee dat de afwaardering van de vordering plaatsvindt over de jaren waarop de huurgarantie ziet. Dit zijn de jaren waarin de huurinkomsten worden genoten. Een eventueel verschil, winst of verlies, tussen de afwaardering van de vordering (verlies) en de huurinkomsten (inkomen, winst) loopt dus via het fiscale resultaat en is aldus belast/aftrekbaar. Een andere methode om recht te doen aan de af-

zonderlijke behandeling van een huurgarantieontvangst/-vorderingen kan zijn dat het pand voor de integrale kostprijs op de balans wordt opgenomen. Indien en voor zover er ontvangsten onder de huurgarantie plaatsvinden worden deze afgeboekt van de oorspronkelijke geactiveerde kostprijs van het pand. Het gevolg is dat deze ontvangsten niet door de winst- en verliesrekening lopen en derhalve geen directe invloed hebben op het fiscale resultaat, maar slechts leiden tot een lagere fiscaal geactiveerde kostprijs. Bij deze methode is bij aankoop de afsplitsing van een gedeelte van de koopsom dat ziet op de huurgarantievordering niet noodzakelijk. Het komt nogal eens voor dat een bij de koop afgesproken huurgarantie wordt vormgegeven als een huurrelatie (er wordt een huurovereenkomst aangegaan tussen koper en verkoper, met het recht van onderverhuur of in de plaatsstelling). Voor zover de betalingen onder de huurgarantie in de koopsom zijn begrepen als vergoeding voor de overdracht van het leegstandsrisico van koper naar de verkoper behoeft dat gedeelte van de huurinkomsten niet in het fiscale resultaat te worden opgenomen. Dit resultaat kan worden bereikt langs de lijnen van de hiervoor beschreven twee alternatieve methoden. Op zich is het bovenstaande best logisch; de koper betaalt een vergoeding, als onderdeel van de koopsom, om een bepaalde kasstroom gegarandeerd te verkrijgen. Koper betaalt feitelijk een (verzekerings)premie voor het garanderen van een overeengekomen huurstroom (of anders gezegd, een vergoeding voor het achterlaten van het leegstandsrisico bij de verkoper). Zonder de garantie zou naar alle waarschijnlijkheid minder zijn betaald voor het pand. Tussen de hoogte van de 'verzekeringspremie' enerzijds en het verschil tussen de waarde van het pand met inachtneming van de huurgarantie en de waarde zonder deze garantie anderzijds, lijkt een zekere relatie te bestaan. Populistisch zou je kunnen zeggen: als je terugkrijgt wat je eerst hebt betaald, moet je daarover geen belasting betalen...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.