

Waardering van vastgoedbeleggingen in de balans, ofwel: hoe goed wilt u zich voordoen?

11-09-2018 07:25

Een vennootschap die bij het waarderen van een vastgoedbelegging een keuze maakt uit drie waarderingsstelsels krijgt hierdoor drie totaal verschillende balansen, eigen vermogens, en rapporteert ook andere winsten. Dat toont Jelle Baak, vastgoedaccountant en belastingadviseur bij BAAK belastingadviseurs & vastgoedaccountants, aan in zijn artikel.



In de jaarrekening van vennootschappen in het MKB dienen vastgoedbeleggingen te worden gewaardeerd volgens de 'Richtlijnen voor de jaarverslaggeving' voor micro- en kleine rechtspersonen, uitgegeven door de gelijknamige Raad. Aan vastgoedbeleggingen is in dit boekwerk een apart hoofdstuk gewijd.

Een vastgoedbelegging is gedefinieerd als een onroerende zaak die wordt aangehouden of ontwikkeld om huuropbrengsten of waardeverhoging, of beide, te realiseren. Het gaat dus niet om vastgoed voor eigen gebruik of wat wordt aangehouden om als normale bedrijfsuitoefening te verkopen, zoals te leveren nieuwbouwwoningen.

De eerste waardering van een vastgoedbelegging op de balans is tegen de verkrijgingsprijs, inclusief transactiekosten zoals aankoopcourtage.

Hierna kan de onderneming kiezen tussen verschillende op zich zelf staande waarderingsmethoden:

- 1) Actuele waarde
- 2) Historische kosten
- 3) Fiscale boekwaarde

Deze keuze kan in de uitkomst in de jaarrekening tot grote verschillen leiden, zoals de voorbeelden hierna zullen illustreren. De ene methode leidt tot een hoog eigen vermogen en lage verkoopresultaten (indien van toepassing), de andere weer tot een laag eigen vermogen en hoge verkoopresultaten. Iedere methode heeft voor- en nadelen, die ik kort zal aanstippen.

Actuele waarde

Bij het toepassen van de actuele waarde worden vastgoedbeleggingen tegen reële waarde gewaardeerd. De reële waarde wordt vastgesteld op basis van de actuele marktsituatie door een taxatie. Bij deze waarderingsmethode vindt geen afschrijving plaats.

Stel we hebben een verhuurd pand met een aanschafwaarde van 800.000 dat is getaxeerd op 1,0 miljoen marktwaarde. Is het gefinancierd met een hypothecaire lening van 500.000 en de rest met eigen vermogen, dan ziet de balans van jaar 1 er als volgt uit:

Balans reële waarde

x 1.000			
Vastgoed	800	Eigen vermogen	460
Herwaardering	200	Belastinglatentie	40
		Hypothec	500
	1.000		
	1.000		1.000

Het voordeel van deze methode is dat de marktwaarde het uitgangspunt is, waarmee het eigen vermogen ook reëel is te noemen, evenals de verhouding vastgoed tot de hypothecaire lening (Loan To Value). Wel zijn er in principe periodieke taxaties nodig voor het vastgoed, wat ook mutaties geeft die weer in de jaarrekening verwerkt moeten worden. De vennootschap maakt daarvoor dus kosten.

Historische kosten

Bij waardering op basis van historische kosten wordt uitgegaan van de verkrijgingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen, die als kosten worden gerapporteerd, worden berekend over de investering minus de restwaarde, en gedeeld door de geschatte levensduur.

In het voorbeeld is de investering 800, de restwaarde 200 en de afschrijving geschiedt in 40 jaar. De balans van

jaar 1 is dan als volgt:

Balans historische kostprijs

x 1.000			
Vastgoed	800	Eigen vermogen	285
Afschrijving	-15	Hypotheek	500
	<hr/>		
	785		
	<hr/>		
	785		<hr/>
			785

Vergelijken we deze balans met de eerste, dan is er op hetzelfde moment een groot verschil in eigen vermogen, nl. 285.000 ten opzichte van 460.000, ofwel 38% lager! Toch zijn beide methoden toegestaan.

Het voordeel van waardering op historische kosten is de eenvoud en de geringe wijzigingen die in de jaarrekening moeten worden verwerkt.

Fiscale boekwaarde

We kunnen het nog gekker maken als we fiscale waarderingsgrondslagen toepassen. Immers, voor de fiscus rekent iedereen zich het liefst armer.

Om administratieve lasten te kunnen besparen mogen kleine- en micro-rechtspersonen sinds kort nl. dezelfde waarderingsgrondslagen toepassen als in hun belastingaangiften. Die waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

Ook mag worden afgeschreven op vastgoed, maar dat is wel beperkt door de WOZ-waarde als ondergrens. Maar met name voor verkoopwinsten van onroerende zaken ontstaan soms grote verschillen ten opzichte van de andere stelsels.

Fiscaal mag namelijk de boekwinst bij verkoop van vastgoed onder voorwaarden gereserveerd worden in een herinvesteringsreserve (HIR). Er wordt dan geen verkoopwinst gerapporteerd in de winst, maar in de balans. Deze HIR mag vervolgens in mindering worden gebracht op de investering in vervangende bedrijfsmiddelen/vastgoed. De winst wordt fiscaal dus niet direct belast, maar er vindt uitstel plaats voor de heffing door de aanschafwaarde van de investering te verminderen.

Als in ons voorbeeld een vastgoedbelegging ooit is verkocht met boekwinst (400.000), die is opgenomen in een HIR, dan kan door afboeken van die HIR de boekwaarde van het vastgoed fiscaal belangrijk lager worden dan de aanschafwaarde. Zie de fiscale balans van jaar 1:

Balans fiscale boekwaarde

x 1.000			
Vastgoed	800	Eigen vermogen	-100
Af: HIR	-400		
	400	Hypothek	500
	400		400

Bij gelijkblijvende hypothecaire schuld komen we zo op een negatief eigen vermogen van 100!

Het voordeel van deze waarderingmethode is dat er geen dubbele boekhouding hoeft te worden gevoerd. Dat kan in de kosten schelen. Wel is mijn ervaring dat financiers, buitenstaanders en ook aandeelhouders deze waardering niet goed begrijpen en misschien op basis daarvan verkeerde conclusies trekken. Ook als er een streven is om winstuitkeringen te doen zal deze methode niet snel voldoen, want er zijn lagere winsten.

Samenvatting

Dezelfde vennootschap heeft bij keuze uit de drie waarderingssystemen drie totaal verschillende balansen, eigen vermogens, en rapporteert ook andere winsten.

Zoals ik al meldde, behalve de afschrijving zijn de verkoopwinsten van het vastgoed ook verschillend.

Verkopen we na jaar 2 het vastgoed voor bijvoorbeeld 1,0 miljoen, dan rapporteren we voor plaatje 1 géén winst; voor plaatje 2 is er 230.000 winst en in plaatje 3 is er geen winst maar ontstaat 600.000 herinvesteringsreserve, die in de balans wordt verwerkt. Dit laatste is, zolang er geen vervangende investering heeft plaatsgevonden waarvan het mag worden afgeboekt, tijdelijk eigen vermogen.

We kunnen stellen dat de keuze van de waarderingmethode in de jaarrekening moet passen bij de vennootschap, haar financiers en aandeelhouder(s). Laat u zich goed adviseren over de mogelijkheden en gevolgen. Maar de keuzevrijheid maakt het wel mogelijk de buitenwereld een rad voor ogen te draaien. De via de Kamer van Koophandel te publiceren jaarcijfers zien er totaal anders uit, waardoor vennootschappen en haar aandeelhouders zich armer kunnen voordoen dan ze zijn! Voor als u ver bij de Quote vandaan wilt blijven....

Jelle Baak is vastgoedaccountant en belastingadviseur bij BAAK belastingadviseurs & vastgoedaccountants, een gespecialiseerd kantoor voor vastgoedbeleggers in het MKB.

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar