VASTGOED JOURNAAL

Fiscaal afwaarderen van vastgoed?

26-02-2021 08:10



De gevolgen van de huidige coronacrisis voor het vastgoed kunnen ook fiscaal niet onopgemerkt blijven. Is de waarde van bijvoorbeeld retailvastgoed en hotelvastgoed nog wel dezelfde als vóór de coronacrisis? Of is de functie van het bedrijfspand binnen uw onderneming door de coronacrisis ingrijpend gewijzigd? De coronacrisis vormt voor (financiële) vastgoedbeslissers een goede aanleiding om na te gaan of het vastgoed nog wel voor de juiste waarde op de fiscale balans van uw onderneming staat. Want waar fiscale afschrijvingen ophouden, gaat (incidentele) fiscale afwaardering verder. Met soms een aanzienlijke fiscale aftrekpost als gevolg. Het vastgoedteam van HVK Stevens bespreekt de mogelijkheden.

"Afwaardering kan dus leiden tot teruggaaf van reeds (vooruit)betaalde belasting over eerdere boekjaren"

In deze bijdrage bespreken wij het fiscaal afwaarderen van vastgoed dat binnen een (vastgoed)onderneming wordt geëxploiteerd. Dit is in beginsel iets anders is dan het commercieel afwaarderen van vastgoed. Wij vermelden dit omdat het commercieel afwaarderen mogelijk gevolgen heeft voor de waarde die uw financier hanteert voor bijvoorbeeld de minimale waarde die het vastgoed moet hebben in verhouding tot de aangetrokken financiering (de zogenaamde loan-to-value). De commerciële waardering volgt het jaarrekeningenrecht; de fiscale waardering van vastgoed volgt de regels van het fiscale beginsel van goed koopmansgebruik.

VASTGOED JOURNAAL



Fiscale waardering van vastgoed

Geen fiscale afschrijving (meer) maar wel fiscale afwaardering

Bij de vraag hoe vastgoed fiscaal wordt gewaardeerd, is de voorvraag: is er sprake van vastgoed als bedrijfsmiddel of vastgoed als voorraad?

VASTGOED JOURNAAL



Hylke Faber, kandidaat-notaris

Het begrip bedrijfsmiddel met betrekking tot vastgoed kan als volgt worden omschreven: een onroerende zaak die in de onderneming zelf gebruikt wordt als productiemiddel of als beleggingsobject bestemd voor de verhuur aan derden. Als panden worden aangekocht of door een projectontwikkelaar worden gebouwd voor de (door)verkoop, dan is sprake van voorraad.

In de praktijk wordt vastgoed in gebruik als bedrijfsmiddel gewaardeerd op de historische kostprijs (de aanschafprijs) verminderd met de jaarlijkse afschrijvingen.

Bij de bepaling van de jaarlijkse afschrijvingen dient rekening te worden gehouden met de economische levensduur en de restwaarde van het vastgoed.

Voor de fiscale afschrijving geldt nog een specifieke beperking: fiscaal mag worden afgeschreven tot aan de zogenoemde bodemwaarde. Voor de heffing van inkomstenbelasting dient onderscheid te worden gemaakt tussen vastgoed dat in eigen gebruik is en zogenaamd beleggingsvastgoed (ter beschikking gesteld aan derden). Voor een pand in eigen gebruik geldt een bodemwaarde van 50% van de WOZ-waarde en bij een beleggingspand is de bodemwaarde gelijk aan de WOZ-waarde. Voor de heffing van vennootschapsbelasting ("VPB") geldt per 2019 voor alle gebouwen als bodemwaarde de WOZ-waarde. Doordat WOZ-waarden in de afgelopen jaren over het algemeen sterk zijn gestegen, bestaat in veel gevallen verminderde ruimte voor afschrijving. Dit leidt tot een hoger fiscaal resultaat en dus een hogere belastingdruk.

VASTGOED JOURNAAL

De fiscale bodemwaarde beperkt dus de ruimte voor fiscale afschrijvingen op vastgoed in eigen gebruik en beleggingsvastgoed. Fiscale afwaarderingen daarentegen zijn echter niet beperkt tot de bodemwaarde.

Hetzelfde geldt in wezen voor vastgoed gehouden als voorraad: hoewel op voorraadpanden fiscaal überhaupt niet wordt afgeschreven, kunnen zij fiscaal wel worden afgewaardeerd.

Fiscale afwaardering van vastgoed



Frank van Nus, Fiscalist

De coronacrisis heeft mogelijk tot gevolg dat de waarde van uw vastgoed lager is geworden of gaat worden dan de waarde vóór de crisis. Wat is het effect daarvan op de fiscale positie van uw vastgoed(onderneming)? En wat kunt u als vastgoedbeslisser zelf om deze positie te optimaliseren?

Een liquiditeitsvoordeel?
Fiscale afwaardering kan de fiscale winst van het betreffende boekjaar significant verminderen. Als de afwaardering dusdanig is dat zij een fiscaal verlies tot gevolg heeft, dan kan dat verlies via een zogenaamde carry-back één boekjaar worden teruggewenteld en verrekend met de fiscale winst van dat eerdere boekjaar (drie boekjaren voor de heffing van inkomstenbelasting). Afwaardering kan dus leiden tot teruggaaf van reeds (vooruit)betaalde belasting over eerdere boekjaren.

Wordt vastgoed fiscaal afgewaardeerd, dan is verdere fiscale afschrijving pas weer mogelijk op het moment

waarop op basis van de kostprijs via de normale afschrijvingsregels de bedrijfswaarde zou zijn bereikt (rekening houdende met de bodemwaarde). De afschrijving wordt daarmee enige tijd bevroren. Stijgt het vastgoed na de coronacrisis weer in waarde, dan dient u het vastgoed fiscaal weer (belast) op te waarderen tot (uiteindelijk) de oorspronkelijke fiscale boekwaarde vóór afwaardering.

Fiscale afwaardering kan op deze manier dus leiden tot een onmiddellijke versterking van de liquiditeitspositie van uw (vastgoed)onderneming.

Indien en voor zover onvoldoende fiscale winst beschikbaar is voor carry-back, dan kan het fiscale verlies via carry-forward worden verrekend met fiscale winsten uit toekomstige boekjaren.

Voor de heffing van zowel inkomsten- als vennootschapsbelasting geldt momenteel voor carry-forward een maximale termijn van negen boekjaren. Voor de heffing van vennootschapsbelasting zullen de regels voor carry-forward echter naar algemene verwachting een belangrijke wijziging ondergaan met ingang van boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2022 (boekjaar 2022).

Enerzijds zullen fiscale verliezen die vanaf boekjaar 2022 worden geleden voortaan onbeperkt in de tijd voorwaarts verrekenbaar zijn. Datzelfde zal gelden voor bij aanvang van boekjaar 2022 nog ongebruikte verliezen uit voorgaande boekjaren. Hiermee worden in de praktijk ongebruikte coronagerelateerde verliezen uit 2020 en 2021 straks onbeperkt voorwaarts verrekenbaar in de tijd.

Anderzijds zullen vanaf boekjaar 2022 belastbare winsten boven €1.000.000 voor slechts 50% beschikbaar zijn voor verliesverrekening. Deze inperking is van groot belang, omdat fiscale afwaardering zoals gezegd weer wordt teruggenomen naarmate het vastgoed later weer in waarde stijgt. Leiden fiscale afwaarderingen van vastgoed niet tot onmiddellijke belastingteruggaaf maar tot voorwaarts verrekenbare fiscale verliezen, dan kan juist een (liquiditeits)nadeel ontstaan vanwege het feit dat die verliezen vanaf 2022 voor maximaal slechts 50% kunnen worden benut om met toekomstige belaste herwaarderingen te verrekenen. Dit leidt tot de vraag of belastinginspecteurs in gevallen ook gaan aandringen op verplichte fiscale afwaardering van vastgoed (zie onder).

Een belaste opwaardering kan voor de heffing van vennootschapsbelasting overigens worden voorkomen door fiscaal afgewaardeerd vastgoed tijdig over te dragen aan een groepsmaatschappij buiten fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De overnemende maatschappij waardeert het vastgoed vervolgens op haar eigen, lage kostprijs. Uiteraard dienen hierbij vooraf de gevolgen voor de overdrachts- en omzetbelasting goed in kaart te worden gebracht.

VASTGOED JOURNAAL



Wouter Lunstroo, Fiscalist (Links)

Wanneer fiscaal afwaarderen?

Het beginsel van goed koopmansgebruik schrijft voor dat vastgoed fiscaal verplicht wordt afgewaardeerd, indien sprake is van een duurzame en aanmerkelijke waardedaling. Wanneer een waardedaling duurzaam en aanmerkelijk is, blijkt niet eenduidig uit de fiscale jurisprudentie. Het lijkt erop dat dit van geval tot geval moet worden beoordeeld. De vraag zal in veel gevallen opkomen in hoeverre het effect van de coronacrisis op vastgoed voldoende duurzaam zal zijn om afwaardering te rechtvaardigen.

Is géén sprake van een duurzame of aanmerkelijke waardedaling, dan kan het naar onze mening ook mogelijk zijn om in gevallen fiscaal vrijwillig af te waarderen. Het moet dan gaan om vastgoed dat als bedrijfsmiddel wordt aangehouden (in gebruik van de eigen onderneming of als beleggingspand). Verder moet de onderneming het fiscale waarderingsstelsel "kostprijs minus afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde" hanteren of gaan hanteren. Omdat vrijwillige fiscale afwaardering vaak niet eerder aan de orde is geweest, is het in de praktijk niet altijd duidelijk of dit stelsel wordt gevolgd. Onder voorwaarden is een fiscale stelselwijziging echter mogelijk.

Bij de bepaling van de fiscale afwaardering dient onderscheid te worden gemaakt tussen vastgoed in eigen gebruik, beleggingspanden en voorraadpanden.

Afwaarderen van vastgoed in eigen gebruik

VASTGOED JOURNAAL

Bij vastgoed in eigen gebruik is de waarde van de toekomstige verdiencapaciteit van het vastgoed binnen de bedrijfsvoering in ongewijzigde vorm bepalend. Als bedrijfswaarde geldt de hoogste van de directe en de indirecte opbrengstwaarde.

De directe opbrengstwaarde is gelijk aan de individuele verkoopwaarde van het vastgoed verhoogd met overdrachtskosten. Deze waarde kan een taxateur bepalen.



Behnaz Hasanzadah, Fiscalist

Bij het bepalen van de indirecte opbrengstwaarde wordt uitgegaan van de going-concernwaarde van het vastgoed: dit is de waarde die de ondernemer zelf of een potentiële koper van de onderneming bij ongewijzigde voortzetting van de onderneming aan het vastgoed zou toekennen. Deze waardebepaling vereist dus een bedrijfseconomische analyse waarbij een deel van de ondernemingswaarde aan het vastgoed wordt toebedeeld. De coronacrisis kan aanleiding geven tot daling van de indirecte bedrijfswaarde, bijvoorbeeld indien het bedrijfsproces door de crisis sterk is veranderd en het belang van (het) bedrijfspand(en) in dat proces is afgenomen.

Wanneer door de coronacrisis zowel de directe als de indirecte opbrengstwaarde zijn gedaald tot onder de huidige fiscale boekwaarde, dan komt een verplichte of vrijwillige afwaardering aan de orde.

Afwaardering van beleggingspanden
Bij beleggingsvastgoed verloopt de fiscale waardering eenvoudiger: Beleggingspanden mogen worden

afgewaardeerd indien hun marktwaarde verhoogd met de overdrachtskosten lager is dan de fiscale boekwaarde. Bij beleggingspanden kan de (lagere) marktwaarde worden vastgesteld door een taxateur. Hierbij merken wij op dat de WOZ-waarde niet maatgevend hoeft te zijn. Zeker als een pand is leeg komen te staan, kan de WOZ-waarde behoorlijk afwijken van de marktwaarde.

Afwaardering van voorraadpanden
Voor voorraadpanden (vastgoed dat wordt ontwikkeld voor verkoop) kan een fiscaal verplichte afwaardering aan de orde komen. Dat is het geval wanneer sprake is van een duurzame en aanmerkelijke afwaardering. Dat is wederom van geval tot geval te beoordelen.

Afsluiting
Indien als gevolg van de coronacrisis uw bedrijfsprocessen wijzigen en daarmee ook de functie van uw bedrijfspand wijzigt, dan kan fiscale afwaardering aan de orde komen. Datzelfde geldt indien als gevolg van de coronacrisis bij beleggingsvastgoed huurprijzen structureel gaan dalen of leegstand gaat ontstaan. De vraag rijst daarbij of een eventuele fiscale afwaardering vrijwillig genomen mag worden of zelfs verplicht is. Fiscaal afwaarderen kan een grote impact hebben op de liquiditeitspositie van uw (vastgoed)onderneming. Laat u daarom tijdig adviseren.

Wouter Lunstroo, Frank van Nus en Behnaz Hasanzadah maken als fiscalisten deel uit van het vastgoedteam van HVK Stevens; Hylke Faber als kandidaat-notaris. HVK Stevens is een fiscaal en juridisch advieskantoor. Het vastgoedteam van HVK Stevens adviseert vastgoedondernemers en -investeerders bijvoorbeeld bij het begeleiden van nationale en internationale aan- en verkooptransacties, het opzetten van vastgoedfondsen, het maken van afspraken met de Belastingdienst, het fiscaal optimaliseren van vastgoedfinanciering en het anonimiseren van privaat vermogen belichaamd in vastgoed. Omdat HVK Stevens beschikt over zowel fiscalisten en juristen als notarissen, gaan ontwerp en implementatie van het advies hand in hand.