

Fiscale vastgoedwaardering

08-09-2021 13:01

De coronacrisis heeft mogelijk tot gevolg dat de waarde van vastgoed in een (vastgoed)onderneming lager is geworden dan de waarde vóór de crisis. Wat is het effect daarvan op de fiscale positie van uw vastgoed(onderneming)? En hoe kunt u met fiscale vastgoedwaardering de fiscale positie van uw onderneming beïnvloeden?

Vastgoed in gebruik als bedrijfsmiddel of belegging binnen een (vastgoed)onderneming, wordt in de fiscale praktijk in de regel 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.

Bodemwaarde

De fiscale afschrijvingen verminderen de belastbare winst en daarmee de acute jaarlijkse belastinglast van de onderneming. Er geldt echter een belangrijke beperking: fiscaal mag slechts worden afgeschreven tot aan de zogenoemde bodemwaarde. Voor de heffing van vennootschapsbelasting ("VPB") geldt de WOZ-waarde per 2019 voor alle gebouwen als bodemwaarde. Doordat WOZ-waarden in de afgelopen jaren over het algemeen sterk zijn gestegen, bestaat voor zowel vastgoed in eigen gebruik als voor beleggingsvastgoed verminderde ruimte voor afschrijving. Dit leidt tot een hoger fiscaal resultaat en dus tot een hogere acute belastingdruk.

Fiscale afwaarderingen zijn echter niet beperkt tot de bodemwaarde. Fiscale afwaardering kan de belastbare winst dus eenmalig significant verminderen. Fiscale afwaardering is mogelijk indien sprake is van een duurzame en aanmerkelijke waardedaling. Dat kan zijn een daling van de marktwaarde of een daling van de gebruikswaarde van vastgoed binnen de onderneming, bijvoorbeeld indien vanwege corona het vastgoed anders of minder intensief kan worden gebruikt. Of sprake is van een duurzame en aanmerkelijke waardedaling, moet van geval tot geval 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.

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 jaarlijkse afschrijving wordt daarmee enige tijd bevroren. Stijgt het vastgoed na de coronacrisis weer in waarde, dan dient de onderneming het vastgoed fiscaal weer (belast) op te waarderen tot (uiteindelijk) de oorspronkelijke fiscale boekwaarde vóór afwaardering minus afschrijvingen vanaf het moment van afwaarderen.

Een liquiditeitsvoordeel?

De afschrijving drukt om te beginnen de acute belastinglast van het jaar van afwaardering. 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. Afwaardering in de aangifte vennootschapsbelasting over 2020 kan na carry-back dus leiden tot teruggaaf van reeds (vooruit)betaalde belasting over 2019 en daarmee 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 vennootschapsbelasting geldt momenteel voor carry-forward een maximale termijn van negen boekjaren. Met ingang van boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2022 (boekjaar 2022) 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 slechts maximaal 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.

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.

Afsluiting

Fiscaal afwaarderen kan een grote impact hebben op de liquiditeitspositie van uw (vastgoed)onderneming. Laat u daarom tijdig, maar ook realistisch adviseren.

Dit was een bijdrage van [Frank van Nus](#). Hij maakt als fiscalist deel uit van het vastgoedteam van HVK Stevens, 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.

Dit was een bijdrage van Frank van Nus. Hij maakt als fiscalist deel uit van het vastgoedteam van HVK Stevens te Amsterdam en Rotterdam. Heeft u vragen of opmerkingen? Bezoek [dan deze website](#).