

Vastgoed in een neergaande markt

Het is zwaar weer op de vastgoedmarkten. Of het nu woningbouw, kantoren of bedrijfsmatig vastgoed betreft, alle vormen van vastgoed hebben te maken met moeilijke marktomstandigheden. Dit leidt vaak tot waardeverminderingen. Omdat uw vastgoed een kapitaal intensieve investering is, is het belangrijk de kasstromen rondom het vastgoed goed in de gaten te houden. Een belangrijke uitgaande kasstroom vormen belastingen. Het is daarom van groot belang de fiscale positie van uw vastgoed te optimaliseren.

Elke onderneming die in het bezit is van vastgoed, doet er in deze markt goed aan kritisch te kijken naar de fiscaliteit rondom de waardering van zijn vastgoed op de (fiscale) balans. Het maakt daarbij in principe niet uit of u uw vastgoed in eigen gebruik hebt, of dat het vastgoed wordt verhuurd aan een derde partij en/of een groepsvennootschap of dat het handelsvastgoed is (bijvoorbeeld bij projectontwikkelaars).

In deze factsheet van Cervus staan wij stil bij een aantal belangrijke aandachtspunten die van belang zijn voor fiscale balanswaardering van vastgoed en dus de vennootschapsbelasting (Vpb) positie.

1. Afschrijvingen

Enkele jaren terug is de afschrijving van vastgoed wettelijk beperkt. Het is daarom belangrijker geworden om, binnen deze beperkingen, toch een optimaal afschrijvingsregime te hanteren. Let in de huidige markt bijvoorbeeld op:

- bijstellen restwaarde;
- bijstellen economische levensduur;
- vorming kostenegalisatiereserve, in relatie tot de afschrijvingen;
- bijstellen mengpercentages bij afschrijvingen van gebouwen met installaties.

2. Onderhoud of verbetering

Kosten die worden gemaakt ter behoud van vastgoed kunnen kwalificeren als onderhoud (direct nemen als last) of verbetering (activeren en afschrijven). Dit onderscheid is sinds de afschrijvingsbeperkingen van groot belang. Uit de jurisprudentie blijkt, dat er een groot verschil is tussen de fiscale en bedrijfseconomische kwalificatie van deze kosten. In de praktijk blijkt dat ondernemers (vooral beleggers) hier vaak aanzienlijke voordelen laten liggen.

3. Afwaarderingen

Het afwaarderen van het vastgoed zelf, kan een aanzienlijk fiscaal voordeel opleveren (timing). Denk aan:

- afwaarderen beleggingsvastgoed;

- afwaarderen vastgoed in eigen gebruik;
- afwaarderen handelsvastgoed (voorraad);
- waardering vastgoed als onderhanden werk;
- overdracht aan een groepsvennootschap.

4. Wijzigingen van het doel van het aanhouden van het vastgoed

In de huidige vastgoedmarkt komt het veelvuldig voor dat bijvoorbeeld woningen (al dan niet tijdelijk) binnen de onderneming van bestemming wijzigen. Woningen die oorspronkelijk bestemd waren voor de verkoop, worden bijvoorbeeld bestemd voor de verhuur. Of vastgoed in eigen gebruik, wordt vastgoed bestemd voor de verhuur.

De wijziging van bestemming binnen de onderneming, kan grote verschillen veroorzaken voor de fiscale behandeling van het vastgoed. Voorraadvastgoed wordt bijvoorbeeld voor de Vpb heel anders behandeld dan bedrijfsmiddelen. Dit schept vaak kansen, waarvan veel ondernemers zich niet bewust zijn.

5. Voorzieningen & leegpand

Vastgoedbezitters geven tegenwoordig vaak 'huurgaranties' af met het oog op de betere verkoopbaarheid van het object. Ook komt het bijvoorbeeld steeds vaker voor dat een huurder een pand niet (of niet meer geheel) in eigen gebruik heeft. De vraag is dan vaak of de juiste fiscale voorzieningen worden gevormd.

In een neergaande markt loont het de moeite lonen bovenstaande zaken nader te onderzoeken. De bovenstaande punten zijn slechts enkele voorbeelden waar vaak fiscale optimalisatie mogelijk is. In de praktijk blijken er vaak veel meer mogelijkheden te zijn.

Cervus heeft een zeer ruime ervaring op dit gebied, en kan uw onderneming hierbij van dienst zijn.

Cervus Belastingadvies B.V.

Jan Pieter van Eck

Tel: +31 (0)6 2616 4880