

De waarde van uw bedrijfspand

Dagelijks lezen we over oplopende leegstand van winkels en kantoren en onverkoopbare winkels. **De economische crisis heeft meer en meer impact op vastgoed en de vastgoedsector.**

Kreten als 'te hoog op de balans' of 'lagere marktprijzen' zijn her en der te vernemen. Wellicht kent u voorbeelden uit uw eigen omgeving. Maar misschien hebt u er zelf wel mee te maken en staat de waarde van uw bedrijfspand onder druk. Welke gevolgen kan de huidige economische malaise hebben op de waardering van uw bedrijfspand op de balans?

Huidige waardering fors aangescherpt

In het MKB wordt meestal gewaardeerd op historische aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen, waarbij een termijn tussen de 30 en 50 jaar wordt aangehouden. In de regel liepen de commerciële en de fiscale afschrijvingen gelijk op. Sinds het jaar 2007 zijn de afschrijvingsregels drastisch gewijzigd. Zodanig zelfs dat afschrijven bij veel ondernemingen aanzienlijk is beperkt of zelfs niet meer mogelijk is. Bij bedrijfspanden kan fiscaal worden afgeschreven tot de bodemwaarde. Bedrijfspanden die in de eigen zaak worden gebruikt hebben een bodemwaarde van 50 procent van de vastgestelde WOZ-waarde. Van bedrijfspanden die worden verhuurd aan derden is de bodemwaarde zelfs gezet op 100 procent van de WOZ-waarde. Hierbij is afschrijven in veel gevallen niet meer aan de orde. Commercieel loopt de afschrijving veelal wel gewoon door. Daardoor ontstaan er verschillen in waardering, waarvoor een belastinglatentie dient te worden opgenomen in de jaarrekening.

Is er een alternatief?

Toch is het mogelijk om in de huidige economische constellatie enig voordeel te verkrijgen. U kunt overgaan tot een lagere bedrijfswaarde van uw bedrijfspand. Met de bedrijfswaarde van een pand wordt de waarde uitgedrukt, die een willekeurige derde (koper) zou willen geven voor het pand, indien deze derde de totale onderneming zou willen overnemen. Ook (gedeeltelijke) leegstand van uw bedrijfspand kan aanleiding zijn om af te waarden tot lagere bedrijfswaarde. Eventuele verkopen van omliggende bedrijfspanden kunnen ook van invloed zijn op de waarde van uw bedrijfspand. Die geven een goed beeld van de marktwaarde van de onroerende zaken in uw regio. Verder kan een taxatie ook uitkomst bieden. Juist voor verhuurde bedrijfspanden is een taxatie noodzakelijk om de bedrijfswaarde vast te stellen.

Uw voordeel

Zodra u een afwaardering gaat toepassen op uw bedrijfspand en de Belastingdienst is hiermee akkoord gegaan, dan hebt u het resultaat van uw onderneming verminderd. Door de lagere winst of zelfs verlies gaat u minder of geen belasting betalen. Verliezen kunnen zelfs worden verrekend met winsten uit voorgaande of latere jaren. U hebt dus een tijdelijk fiscaal, en daarmee liquiditeitsvoordeel. Commercieel dient u dan ook te beoordelen of de waarde in de jaarrekening moet worden aangepast. Belastingvoordeel wordt dan onder andere tot uitdrukking gebracht in het muteren van de belastinglatentie. Een ander voordeel kan ontstaan in de te betalen onroerende-zaak-belasting.

Tijdelijk definitief maken

De afwaardering is dus tijdelijk. Indien uw bedrijfspand weer in waarde gaat stijgen, dient u de afwaardering weer ongedaan te maken. Dit geldt fiscaal en commercieel. Natuurlijk is het de vraag of dit in de huidige economische situatie opgeld gaat doen. Maar mocht u het niet willen riskeren dat er in de nabije toekomst een waardeinstijging aankomt, dan zou u kunnen overwegen om uw bedrijfspand over te dragen aan een ander. Dit kan ook een andere onderneming van u zelf zijn. Aandacht besteden aan de waarde van uw bedrijfspand is bepaald niet onzinnig. Misschien bent u van plan te reorganiseren binnen uw onderneming. Dan zou nu weleens het juiste moment daarvoor zijn. Of staat uw bedrijfspand nog tegen een hoge waarde op de balans? Sta er bij stil dat dit de balans van uw bedrijf onnodig kan laten wankelen. Profinis wil u daarin bijstaan. ■

Informatie:

Gerco van der Spek
Profinis Accountants en Adviseurs
Tel. 0527-681726
www.profinis.nl

