



Afschrijving vastgoed: let op de restwaarde van de ondergrond

11 augustus 2010

De fiscale afschrijving op vastgoed wordt door drie elementen bepaald: de kostprijs, de economische levensduur en de restwaarde van het vastgoed. Van deze drie elementen geeft de restwaarde in de praktijk de meeste problemen. Dat komt omdat de restwaarde veranderlijk is. De restwaarde, de waarde van het vastgoed aan het einde van de gebruiksperiode binnen de onderneming, ziet niet alleen op de opstal, het pand zelf, maar ook op de ondergrond. En die grond wil nog wel eens in waarde stijgen. Als de restwaarde stijgt, beperkt dat de afschrijving op het pand. Maar soms kan de gestegen waarde van de ondergrond genegeerd worden.....

BV X had een bedrijfspand dat gebouwd was op een stuk grond dat de BV in 1995 had gekocht voor afgerond € 1,2 mln. De bouwkosten van het pand waren € 7 mln.

Per 1 januari 2002 was de waarde van de (onder)grond van het bedrijfspand zozeer gestegen dat de restwaarde van het vastgoed hoger was dan de fiscale boekwaarde. De inspecteur stelde dat BV X bij de afschrijving op het bedrijfspand rekening moest houden met de gestegen restwaarde, en dat er geen ruimte meer was voor een verdere afschrijving op het vastgoed.

BV X verzette zich daartegen.

De BV erkende dat de restwaarde van het vastgoed gestegen was tot boven de fiscale boekwaarde – door het stijgen van de waarde van de ondergrond – maar de BV wenste die hogere restwaarde te negeren omdat zij de waardeverhoging van de ondergrond naar verwachting niet zou realiseren. De BV voerde daartoe aan dat zij, als het bedrijfspand bedrijfseconomisch 'op' was en het pand niet meer rendabel te exploiteren was, zij de opstal zou slopen en op dezelfde locatie een nieuw pand zou bouwen. De BV was gehecht aan die locatie omdat zij daar al een groot aantal jaren gevestigd was, omdat die uitstekend bereikbaar was én omdat het overgrote deel van het personeel in de directe omgeving woonde.

De inspecteur vond die argumenten niet overtuigend, rechtbank Haarlem en in beroep Hof Amsterdam wél. Het Hof verklaarde het beroep van de inspecteur ongegrond.

Commentaar

Het standpunt van de inspecteur in deze procedure is in lijn met eerdere arresten van de Hoge Raad waarin ons hoogste rechtscollege heeft beslist dat de waardeverhoging van de ondergrond – mits die aanmerkelijk én blijvend is – tot een beperking leidt op de afschrijving op het vastgoed. Zie het voorbeeld in het kader. De Hoge Raad heeft bij die arresten wel aangegeven dat de afschrijvingsbeperking achterwege moet blijven als de ondernemer aannemelijk maakt dat hij de waardeverhoging van de ondergrond naar verwachting niet zal realiseren. De belanghebbende in deze procedure geeft invulling aan die uitzondering. Die kan als voorbeeld dienen voor vele andere ondernemers die met deze beperking van de afschrijving te maken krijgen.

Beperking afschrijving vastgoed door gestegen restwaarde

BV X heeft op 1 januari 1995 een bedrijfspand gekocht voor f 1 miljoen (inclusief kosten). Van die koopsom is f 800.000 aan het pand toe te rekenen en f 200.000 aan de (onder)grond. BV X stelt de restwaarde van het vastgoed op f 300.000, de waarde van de grond bij aankoop plus f 100.000 voor het pand.

De jaarlijkse afschrijving wordt gesteld op 3% van f 700.000, de koopsom minus de restwaarde = f 21.000. De afschrijving start per 1 januari 1995.

De fiscale boekwaarde van het bedrijfspand ultimo 1999 is (de kostprijs minus 5 jaar afschrijving van f 21.000 per jaar)	f 895.000
In euro's	€ 406.133
De afschrijving over de jaren 2000 tot en met 2009 bedraagt 10 x € 9.530 =	<u>€ 95.300</u>
De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2009	€ 310.833

De WOZ-waarde van het bedrijfspand per 1 januari 2010 bedraagt € 850.000.

Daarvan is – blijkens een taxatie – € 350.000 aan de grond en € 500.000 aan het pand toe te rekenen.

De per 1 januari 2007 ingevoerde beperking van de afschrijving op vastgoed – tot op de WOZ-waarde bij een beleggingspand, tot op de helft van de WOZ-waarde bij een pand in eigen gebruik – raakt BV X niet: er is nog voldoende ruimte voor afschrijving op het bedrijfspand in eigen gebruik.

De gestegen restwaarde leidt wél tot een beperking van de afschrijving. De restwaarde – alleen al de waarde van de ondergrond – is hoger dan de fiscale boekwaarde, zodat er niet meer op het bedrijfspand kan worden afgeschreven. In ieder geval niet meer over 2009, en mogelijk zelfs ook al over eerdere jaren. Tenzij BV X aannemelijk maakt dat zij de gestegen waarde van de ondergrond naar verwachting niet zal realiseren.....