

Partner bij Blömer accountants en adviseurs Nieuwegein

Vastgoed: Effect crisis op de waardering in de jaarrekening?

De economische crisis laat zijn sporen na in het vastgoed. Er bestaat veel leegstand en er zijn nauwelijks verkooptransacties. De waarde van het vastgoed staat hierdoor duidelijk onder druk. Wat betekent dit voor de waardering van het vastgoed in de jaarrekening? Uw accountant zal de waardering in deze tijd extra kritisch bekijken. En hoewel iedere case zijn eigen kenmerken heeft, zijn er een aantal algemene uitgangspunten weer te geven. In de hieronder weergegeven situaties gaan we er van uit dat de waardering in de jaarrekening geschiedt op aanschafwaarde onder aftrek van (lineaire) afschrijvingen of duurzaam lagere bedrijfswaarde (marktwaaarde).

Vastgoed, in eigen gebruik

De waardering in de jaarrekening levert geen problemen op indien de gebruiker van het vastgoed (uw bedrijf) een positief rendement genereert. Als uw bedrijf niet meer rendeert en de continuïteit van uw bedrijf (de gebruiker) in gevaar is, dan heeft u in feite een soortgelijk probleem als bij een pand voor de verhuur: gehele of gedeeltelijke leegstand dreigt. De accountant zal de waardering op soortgelijke wijze benaderen als bij verhuur, hetgeen hieronder wordt toegelicht.

Vastgoed, in de verhuur

Ervan uitgaande dat de huurder keurig zijn huur betaalt, zal de accountant vooral kijken naar de lengte van het huurcontract. Dit aangezien u, als vastgoedeigenaar, ervan uit kunt gaan dat de huurder aan het eind van de looptijd zijn contract zal opzeggen, met als doelstelling een lagere huur te bedingen. Huurverlagingen van 10 tot 20% zijn op dit moment geen uitzondering. Dit betekent dat de marktwaaarde van het vastgoed dan ook zal dalen een 10 tot 20%. De accountant zal, als de resterende looptijd van het huurcontract kort is, de boekwaarde van het pand toetsen aan de verwachte lagere marktwaaarde om vast te stellen of een afwaardering noodzakelijk is. In de praktijk leidt deze situatie niet snel tot grote problemen.

Wanprestatie huurder

Complexer wordt de situatie als de huurder betalingsachterstand heeft of nog vervelender; in het geheel niet betaalt. U vraagt zich af wat te doen. Zet u de huurder eruit of continueert u het contract met het risico dat u minder huur incasseert? Uit de praktijk in de huidige markt blijkt dat iedereen voor de laatste oplossing kiest. Het effect van de huurverlaging zal waarschijnlijk beperkt zijn op de waarde van het pand, maar het probleem is nog niet opgelost maar verschoven naar het eind van het huurcontract.

Leegstand pand

Komt het pand leeg, dan zal de accountant zeer kritisch naar de waardering kijken. Vindt u een nieuwe huurder of biedt u het pand ter verkoop aan? Beide opties zijn in deze markt niet eenvoudig te realiseren. De accountant zal de duurzame bedrijfswaarde van het pand willen kennen om vast te stellen of een afwaardering noodzakelijk is. Een taxatie van een erkent taxateur is daarbij bijna altijd noodzakelijk. Een afwaardering kan grote gevolgen hebben voor uw jaarrekening, uw vermogenspositie en de wijze waarop de bank naar u kijkt. Besef dat tijdig en schakel uw accountant in als het probleem zich dreigt voor te doen.

Tot slot

Hoewel de lagere waardering van vastgoed in de jaarrekening tot problemen kan leiden, biedt het mogelijk ook kansen. Een afwaardering van het pand in uw vennootschap kan ertoe leiden dat u aanzienlijk bespaart op de betaling van vennootschapsbelasting of in het verleden betaalde belasting terug kunt krijgen. Mogelijk is het interessant uw panden over te dragen naar privé voor deze lage waarde en toekomstige waardeverminderingen onbelast te incasseren. Voorwaarde is dan natuurlijk wel dat u vertrouwen heeft in de toekomst van de vastgoedmarkt.



Blömer accountants en adviseurs
Krijtwal 1
3432 ZT Nieuwegein
T 030 - 605 85 11
info@blomer.com
www.blomer.com