

# WAARDEDALING WINKELVASTGOED KAN BELASTINGBESPARING OPLEVEREN

**D**e afgelopen maanden lijkt het of er een waar slagveld in de Nederlandse binnensteden heeft plaatsgevonden. Macintosh, V&D, Perry Sport en anderen gingen op de spreekwoordelijke fles. Een enkeling had het geluk om nog een doorstart te kunnen maken na het faillissement. Een ander moet constateren dat haar laatste uitverkoop eigenlijk de enige periode is geweest in haar recente bestaan dat er echt veel werd verkocht. Deze ogenschijnlijke malaise is veroorzaakt, doordat de consument mede als gevolg van het internet zich anders gedraagt dan in de vorige eeuw. Veel detaillisten hebben te laat of niet afdoende kunnen inspelen op deze veranderende omgeving. Het faillissement en/of de slechtere situatie van detaillisten raakt ook vastgoedeigenaren. Leegstand en/of lagere huren zijn aan de orde van de dag. Maar er is een fiscaal lichtpuntje. De onlangs helaas te vroeg overleden “El Salvador” zei het al: “Ieder nadeel heb z'n voordeel”.

Voor de inkomsten- en/of vennootschapsbelasting mogen beleggingspanden, in principe, jaarlijks worden afgeschreven op basis van de verwachte levensduur en restwaarde. Deze afschrijvingen kennen echter een aantal beperkingen. De voor de praktijk belangrijkste beperking is dat de boekwaarde na afschrijvingen niet lager mag worden dan de WOZ-waarde. Door de lagere huurstream of zelfs leegstand zijn veel winkelpanden in waarde gedaald. Indien deze waardedaling ook betekent dat de WOZ-waarde daalt, ontstaat er voor een pand wellicht weer de mogelijkheid om fiscaal af te schrijven. Dat betekent echter niet dat in één keer de waardedaling van het pand fiscaal middels afschrijvingen als verlies in aanmerking kan worden genomen. Afschrijvingen zijn immers jaarlijks, in principe, gelijkbedragen, die afhankelijk zijn van de verwachte levensduur en de restwaarde. Afschrijven zet dus niet heel veel zoden aan de dijk. Wat dan wel?

Als de waarde van een pand (verhoogd met overdrachtskosten) lager is dan de kostprijs van een pand, verminderd met reguliere afschrijvingen, is het toegestaan het pand af te waarderen op de zogenaamde lagere bedrijfswaarde. Afwaardering op deze lagere bedrijfswaarde is zelfs verplicht wanneer ten opzichte van de kostprijs sprake is van een substantiële waardedaling. Deze afwaardering kan er voor zorgen dat fiscaal in enig jaar minder belasting hoeft te worden betaald en soms zelfs een verlies wordt gerealiseerd. Een dergelijk verlies kan worden verrekend met de winsten van het voorafgaande jaar en met de winsten van de komende negen jaar. Kortom, middels een afwaardering tot op

de lagere bedrijfswaarde kan liquiditeit, die anders naar de belastingdienst zou vloeien, binnen de onderneming worden gehouden. In tegenstelling tot afschrijvingen is afwaardering tot op de lagere bedrijfswaarde zelfs mogelijk indien de boekwaarde daardoor lager wordt dan de WOZ-waarde.

Indien de waarde van een pand weer stijgt, nadat het is afgewaardeerd, moet er fiscaal weer winst worden genomen. Deze winstneming/opwaardering geldt echter alleen totdat de boekwaarde het bedrag van de kostprijs minus reguliere afschrijvingen weer bereikt. Voor vennootschappen kan het zo zijn dat bij een wijziging van het belang bij de vennootschap verliezen vervallen. Als dit verlies is ontstaan als gevolg van een afwaardering tot op de lagere bedrijfswaarde kan dit betekenen dat het verlies vervalt door een aandeelhouderswisseling. Een eventuele toekomstige waardeverhoging van het bewuste pand leidt echter tot winstneming waar op dat moment dan geen verliezen meer uit het verleden tegenover staan. Met name daar waar in de nabije toekomst een belangenwijziging wordt verwacht bij een vennootschap kan het zo zijn dat een afwaardering tot op de lagere bedrijfswaarde niet altijd voordelig is.

## René Maat

*belastingadviseur en partner Rechtsaete  
Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs*

