

FISCAAL AFSCHRIJVEN OP COMMERCIEEL VASTGOED

The question of depreciation is one upon which so many articles have been written, and so many opinions expressed, that there would not appear to be much more which could profitably be said on the subject.

J.H. Armstrong, The Accountant, 1903

Depreciation is not well understood...there is much to be done.

N. Bowie, Journal of Valuation, 1983

***mr. T.M. Berkhout
Naarden, augustus 1996***

***Postdoctorale Opleiding Vastgoedkunde
Universiteit van Amsterdam***

***Begeleiders
prof. dr. J.W. Zwemmer
prof. drs. P.P. Kohnstamm***

FISCAAL AFSCHRIJVEN OP COMMERCIEEL VASTGOED

The question of depreciation is one upon which so many articles have been written, and so many opinions expressed, that there would not appear to be much more which could profitably be said on the subject.

J.H. Armstrong, The Accountant, 1903

Depreciation is not well understood...there is much to be done.

N. Bowie, Journal of Valuation, 1983

*mr. T.M. Berkhout
Naarden, augustus 1996*

*Postdoctorale Opleiding Vastgoedkunde
Universiteit van Amsterdam*

*Begeleiders
prof. dr. J.W. Zwemmer
prof. drs. P.P. Kohnstamm*

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

HOOFDSTUK 1 GOED KOOPMANSGEBRUIK

1.1.	Inleiding	1
1.2.	Bedrijfseconomie	1
1.3.	Kenmerken goed koopmansgebruik	2
1.4.	Hoofdregel goed koopmansgebruik, toerekening	3
1.5.	Eenvoud en voorzichtigheid vs (bedrijfseconomische) realiteit	4
1.6.	Recente ontwikkelingen in de benadering van vastgoed	5
1.7.	Samenvatting	6

HOOFDSTUK 2 STREKKING EN RATIO VAN AFSCHRIJVING

2.1.	Inleiding	7
2.2.	Wettelijke regeling	7
2.3.	Wettelijke regeling en goed koopmansgebruik	7
2.4.	Fondsvorming als doel	9
2.5.	Afschrijven naar historische kostprijs, geen vervangingswaarde	10
2.6.	De leer van de historische kostprijs	11
2.7.	Vermindering van de gebruikswaarde	12
2.8.	Samenvatting	13

HOOFDSTUK 3 AANSCHAFFINGS- EN VOORTBRENGINGSKOSTEN

3.1.	Inleiding	14
3.2.	Historische kostprijs	14
3.3.	Aanschaffingskosten	15
3.4.	Voortbrengingskosten	19
3.5.	Samenvatting	20

HOOFDSTUK 4 RESTWAARDE

4.1.	Inleiding	21
4.2.	Restwaarde	21
4.3.	Aanpassing gedurende de rit	21
4.4.	Afzonderlijk gebruik grond en opstal	22
4.5.	Uitbreiding pand en restwaarde bereikt: toch afschrijven	24
4.6.	Grond en opstal; één of separaat?	25
4.7.	Bedrijfseconomische benadering	27
4.8.	Geen slijtage van grond	28
4.9.	Benadering van de restwaarde in de praktijk	29
4.10.	Samenvatting	30

Bijlagen

HOOFDSTUK 5 SUBJECTIEVE LEVENSDUUR

Deel 1

5.1.	Inleiding	32
5.2.	Bedrijfseconomische begripsbepaling	33
5.3.	Fiscale begripsbepaling	34
5.4.	Aspecten van levensduur	35
5.5.	Factoren van waardevermindering en veroudering	35
5.6.	Afschrijven per object of per portefeuille?	38
5.7.	Wijziging effectieve levensduur	38
5.8.	Functionele levensduur	39
5.9.	Levensduren in jurisprudentie	40
5.10.	Geclaimde levensduren in de praktijk	42
5.11.	Meng-levensduur	42

Deel 2

5.12.	Bepaling van de levensduur van een gebouw, inleiding	45
5.13.	Bepaling van de technische slijtage	46
5.14.	Bepaling van de economische slijtage	48
5.15.	Processuele bewijsvoering	52
5.16.	Samenvatting	53

Bijlagen

HOOFDSTUK 6 AFSCHRIJVINGSSYSTEMEN

6.1.	Inleiding	55
6.2.	Bedrijfseconomische benadering	55
6.3.	Taxatietechnische benadering	59
6.4.	Fiscaaltechnische benadering	62
6.5.	Samenvatting	65

HOOFDSTUK 7 VASTGOED OP DE FISCALE BALANS

7.1.	Inleiding	66
7.2.	Communicerende vaten	66
7.3.	Bedrijfswaarde/marktwaarde	68
7.4.	Onderhoud en verbetering	70
7.5.	Kostenegalisatiereserve groot onderhoud	74
7.6.	Extra-afschrijving	76
7.7.	Willekeurige afschrijving	77
7.8.	Samenvatting	80

REGISTERS EN LIJSTEN

Jurisprudentieregister afschrijving onroerende zaken
Jurisprudentieregister overig
Literatuurregister
Variabelen in formules
Afkortingen
Geïnterviewden

INLEIDING

De fiscale afschrijvingsproblematiek rond vastgoed staat de laatste jaren in de belangstelling. Met name nu de beleggingsrendementen van verhuurde kantoren zwaar onder druk staan als gevolg van de hoge leegstandspercentages, rijst de vraag of daar fiscaal rekening mee mag worden gehouden door verhoogde afschrijvingen.

Eind tachtiger jaren begon de kantorenmarkt in te zakken. Er was voordien in een oplevende economie op grote schaal vastgoed gekocht tegen zeer lage bruto aanvangsrendementen. De latere stijgingen van de huren en de waarde-ontwikkeling van de locaties moesten de hoge prijzen rechtvaardigen. De vermeende geweldige vooruitzichten werden echter niet bewaarheid, er ontstond een ongekend hoge leegstand op de kantorenmarkt. Vanuit beleggerszijde kwam er druk op de belastingadviseurs te staan of de fiscale afschrijvingen niet opgeschroefd konden worden. De hogere belastingteruggaven zouden dan tenminste nog een positief effect kunnen hebben op de op kasstromen gebaseerde rendementsberekeningen.

Niet alleen bij beleggers bestaat de verhoogde aandacht voor afschrijvingen. Ook bij eigen gebruik binnen de onderneming (fabrieken, bedrijfshallen, kantoren) komt de vraag aan de orde of aangesloten mag worden bij de snelle technologische ontwikkelingen in de diverse branches.

Enkele citaten die aangeven dat de nood hoog geacht wordt;

De Telegraaf van 18 oktober 1995 kopt: 'NVM pleit voor kortere fiscale afschrijvingsduur'.

De Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), waarbij 450 bedrijfsmakelaars zijn aangesloten, wil dat de fiscus de afschrijvingsduur voor kantoorgebouwen aanzienlijk verkort. Op dit moment moeten bedrijven hun onderkomen in 50 jaar afschrijven, terwijl de economische en technische levensduur slechts 20 jaar bedraagt...

Zou de overheid de fiscale afschrijvingsduur verkorten, dan kunnen de eindgebruikers veel sneller gaan investeren in nieuwe kantoorgebouwen dan nu het geval is, vindt de NVM. Dat is volgens de vereniging hard nodig omdat de bestedingsbereidheid, vooral onder de vastgoedbeleggers, in deze sector nog steeds matig is en de leegstand niet goed genoeg is teruggedrongen

De NVM sectie bedrijfsonroerend goed heeft recentelijk in een brief aan staatssecretaris Vermeend nog aandacht gevraagd voor dit probleem (Kohnstamm, P.P., 1996, De levensduur van vastgoed is vaak korter dan u denkt, in: *Vastgoedrecht*, p. 58).

Het Nationaal Kantorenmarktonderzoek 1994 van Twijnstra Gudde (Smit, S.B., H.J.J. Kloosterman en J.C. Broere, 1994, *Nationaal Kantorenmarktonderzoek 1994*, Twijnstra Gudde, Amersfoort) stelt onder meer als oplossing en stimuleringsmaatregel voor de lege kantoren voor:

Daarnaast is een aantal fiscale maatregelen denkbaar, waarvan in elk geval de vervroegde afschrijving zo langzamerhand door de gehele vastgoedsector noodzakelijk geacht wordt, maar waar de Minister van Financiën nog steeds het groene licht niet voor gegeven heeft. Andere fiscale maatregelen zijn:

- het toestaan van een zogenaamde inflatie-aftrek
- het toestaan van een zogenaamde rendementsaftrek.

Omdat deze fiscale maatregelen niet alleen adequaat zijn als oplossing van (een deel van) de huidige leegstandsproblematiek, maar ook kunnen bijdragen aan het voorkomen ervan op termijn, willen wij bij deze pleiten voor een nadere overweging van invoering van één of meer van deze maatregelen.

Tot slot een aanbeveling uit het rapport 'De toekomst van de kantorenmarkt 1994 - 2015' van de TU Delft (Dewulf, G., en H. de Jonge, 1994, *De toekomst van de kantorenmarkt 1994 - 2015*):

De afschrijvings- en waarderingsgrondslagen van vastgoed dienen te worden herzien in het licht van de toenemende functionele slijtage van gebouwen. Het terugbrengen van de fiscale en economische afschrijvingstermijn van 40 naar 20 jaar is daarop niet zonder meer het goede antwoord. Vanuit duurzaamheidsoverwegingen zal via het prijsmechanisme en regelgeving een zorgvuldig gebruik van grondstoffen worden gestimuleerd. Reeds is door bepaalde marktpartijen voorgesteld om het afschrijvingspercentage van 2% naar 4% te laten stijgen. Het is de moeite waard gebouwen opnieuw te beschouwen vanuit het principe van scheiding van systemen naar levensduur. Een duurzaam casco (vervangbare en recyclebare componenten) met inbouwpakketten van kortere levensduur zou daarop een antwoord kunnen zijn. Gedifferentieerd afschrijven ligt dan meer voor de hand.

In het verleden zijn er vuistregels ontwikkeld voor het afschrijven op vastgoed. Genoemd worden in de literatuur 50 jaar voor woningen, 40 jaar voor kantoorgebouwen en 20 à 30 jaar voor fabrieken.

In deze scriptie zal het ontstaan en de geldigheid van deze vuistregels onderzocht worden aan de hand van een groot aantal uitspraken en arresten, die vermeld worden in het jurisprudentieregister afschrijving onroerende zaken.

Met name de vraag of een rechter ooit een gedetailleerde berekening van de afschrijving heeft gehonoreerd staat daarbij op de voorgrond. Hiertoe zijn zoveel mogelijk de achterliggende processtukken (beroep- en verzoegschriften) verzameld.

De procedures zijn op systematische wijze doorgenomen aan de hand van een vragenlijst.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen er toe nopen dat andere wegen ingeslagen moeten worden dan de gebruikelijke. Waar zinvol, zal ik vanuit de bedrijfseconomische invalshoek, de taxatieleer en de investeringsanalyse een 'denkraam' trachten aan te reiken om afschrijvingsbedragen zo goed mogelijk te benaderen. Centraal zal daarbij staan het verband tussen afschrijvingen en waarde, opbrengsten, lasten en fiscale faciliteiten. Met name zal het gebruik van rendementsberekeningen op basis van de discounted cash flowmethode aan de orde komen.

In hoofdstuk 1 komt de invloed van de beginselen goed koopmansgebruik op de afschrijvingen aan de orde, in hoofdstuk 2 de strekking en ratio van afschrijven. In de hoofdstukken 3 t/m 6 worden de centrale begrippen van de afschrijvingsproblematiek besproken: kostprijs, restwaarde, gebruiksduur en de toerekeningssystemen. Bij de waardering van vastgoed op de fiscale balans mogen de afschrijvingen niet als een separaat probleem worden behandeld. Er bestaan nauwe relaties —vaak negatief gecorreleerd— met andere vraagstukken. Deze verbanden worden in hoofdstuk 7 besproken.

Tot slot

Deze scriptie behandelt de fiscale afschrijving op vastgoed dat

- tot het ondernemingsvermogen behoort —in tegenstelling tot privé-vermogen— en
- als bedrijfsmiddel wordt aangehouden —in tegenstelling tot voorraad—.

In overeenstemming met de vastgoedpraktijk wordt de term 'commercieel vastgoed' gebruikt, waar de fiscalisten zouden spreken van bedrijfsmatig vastgoed.

De combinatie van 'onroerend' en 'goed' is na invoering van het Nieuw BW minder juist. Ik zal de aanduiding wel overnemen waar deze in rechtspraak en in citaten werd gebruikt. Voor het overige zal ik de termen 'onroerende za(a)k(en)' en 'vastgoed' gebruiken.

Naarden, augustus 1996

HOOFDSTUK 1 GOED KOOPMANSGEBRUIK

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Bedrijfseconomie
- 1.3. Kenmerken goed koopmansgebruik
- 1.4. Hoofregel goed koopmansgebruik, toerekening
- 1.5. Eenvoud en voorzichtigheid vs (bedrijfseconomische) realiteit
- 1.6. Recente ontwikkelingen in de benadering van vastgoed
- 1.7. Samenvatting

1.1. Inleiding

De omschrijving van het totaalwinstbegrip is te vinden in art. 7 van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 (hierna: Wet IB). Als winst wordt in dat artikel beschouwd het bedrag van de gezamenlijke voordelen, die tussen het begin en het einde van de onderneming, uit de onderneming worden verkregen.

Art. 9 van de Wet IB regelt vervolgens de verdeling van de totaalwinst in jaarmoten en stelt dat de winst wordt bepaald met inachtneming van goed koopmansgebruik. Dezelfde regels gelden ook voor de vennootschapsbelasting (art. 8 Wet op de vennootschapsbelasting 1969, hierna : Wet VPB).

De waardering van vastgoed op de fiscale balans moet in overeenstemming zijn met goed koopmansgebruik. Goed koopmansgebruik geeft aan op welk tijdstip een voor- of nadeel tot de fiscale winst moet worden gerekend. Het is een zelfstandig begrip in de fiscale winstbepaling. Het betreft de wijze waarop een koopman zijn winst zou vaststellen, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bedrijfseconomische en fiscale inzichten. In de wetsgeschiedenis is geen definitie van het begrip goed koopmansgebruik te vinden. De invulling van het begrip werd aan de rechter en de administratie overgelaten (MvA Wet IB 1964, blz. 21).

Goed koopmansgebruik is een dynamisch begrip dat voortdurend in ontwikkeling is. Inzichten uit de bedrijfseconomie, die aanvankelijk door de Hoge Raad worden verworpen, kunnen door veranderde omstandigheden en inzichten tot goed koopmansgebruik worden.

Verrassend is dat de introductie van het fiscaal belangrijke begrip "goed koopmansgebruik" heeft plaatsgevonden in de Wet IB 1914, en wel als handleiding voor de bepaling van de hoogte van de fiscaal toelaatbare afschrijvingen. Brüll, Zwemmer en Cornelisse schrijven: 'Over de redenen die de wetgever ertoe hebben bewogen aansluiting te zoeken bij goed koopmansgebruik verschaft de wetsgeschiedenis geen aanwijzingen. Het is evenwel niet onwaarschijnlijk dat de wetgever zijn onmacht inzag om voor de hoogte van de afschrijvingen algemene maatregelen te treffen' (Brüll, D., J.W. Zwemmer en R.P.C. Cornelisse, 1994, *Goed koopmansgebruik*, Uitgeverij FED bv, Deventer).

In dit hoofdstuk zal ik eerst behandelen of bedrijfseconomische inzichten maatgevend zijn voor fiscale vraagstukken. Daarna zal ik de kenmerken van goed koopmansgebruik aangeven. Er is een verschuiving in de jurisprudentie rond goed koopmansgebruik opgetreden, die er op lijkt te wijzen dat de bedrijfseconomische realiteit meer gewicht krijgt. Deze verschuiving komt ook aan bod.

1.2. Bedrijfseconomie

De vraag, of de bedrijfseconomie als maatgevend voor goed koopmansgebruik moet worden beschouwd, is behandeld in het arrest BNB 57/208. De Hoge Raad besliste dat als regel kan worden aangenomen, dat een stelsel van jaarlijkse winstberekening voor de belastingheffing als strokende met goed koopmansgebruik behoort te worden aanvaard, indien dat stelsel is gebaseerd op hetgeen de bedrijfseconomie omtrent de juiste wijze van winstbepaling leert. Deze regel moet echter uitzondering lijden als:

- het volgen van het bedrijfseconomische inzicht tot strijdigheid leidt met een voorschrift van de belastingwetgeving;
- maar ook als daardoor aan de algemene opzet of een beginsel van de belastingwet om welke toepassing het gaat te kort zou worden gedaan.

De bedrijfseconomie kan derhalve als uitgangspunt dienen, tenzij er strijdigheid is met een wettelijk voorschrift, of de algemene opzet danwel een beginsel van de belastingwet. Pogingen om aan te sluiten bij andere maatstaven zijn vrijwel steeds mislukt. Zo zijn voorschriften van de Nederlandse Bank (BNB 74/30) en de Verzekeringskamer niet maatgevend te achten voor de fiscale winstberekening. Hetzelfde werd beslist voor vennootschapsrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening en het jaarverslag van ondernemingen (BNB 76/194, BNB 93/60, BNB 94/164). Ook werd de stelling onjuist geacht, dat een door een registeraccountant gecertificeerde jaarrekening principieel geacht moet worden te zijn opgemaakt volgens goed koopmansgebruik (BNB 80/333). De commerciële en fiscale winstbepaling gaan voor een belangrijk deel ieder hun eigen weg.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van het jaarrekeningenrecht kan worden geconcludeerd dat de wetgever het fiscale begrip goed koopmansgebruik een —althans voor commerciële jaarverslaggevingsdoeleinden— te ruime strekking vond hebben. Bovendien had het goed koopmansgebruik een vooral fiscale betekenis gekregen. Met name het voorzichtigheidsbeginsel kon ertoe leiden dat activa ondergewaardeerd en passiva overgewaardeerd konden worden. Bij de totstandkoming van de Wet op de jaarrekening is dan ook als norm voor de commerciële winstbepaling bewust niet gekozen voor het fiscale begrip goed koopmansgebruik, maar voor 'normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd' (Smeets, M.H.M., *Ontwikkelingen in goed koopmansgebruik: het realisatiebeginsel in opmars*, *Tijdschrift voor de adviespraktijk*, pp. 5-9).

1.3. Kenmerken goed koopmansgebruik

In de literatuur zijn drie kenmerken van goed koopmansgebruik geformuleerd; realiteitszin, voorzichtigheid en eenvoud.

In de brochure 'Goed koopmansgebruik' van Brüll, Zwemmer en Cornelisse wordt hierover opgemerkt (Brüll, D., J.W. Zwemmer en R.P.C. Cornelisse, 1994, *Goed koopmansgebruik*, Uitgeverij FED bv, Deventer):

Hoe vaag deze begrippen noodzakelijkerwijze ook mogen zijn, zij leveren een goed kompas om de verschillende door de rechtspraak aan goed koopmansgebruik gestelde grenzen te verkennen. Wij zullen zien, dat eenvoud, voorzichtigheid en realiteitszin grenzen aan elkaar stellen, dat zij geen van drieën absolute geldigheid bezitten, doch eerder krachten voorstellen, waarvan goed koopmansgebruik een synthese is.

Hierbij eist de realiteitszin

1. dat de wijze van winstbepaling waarborgen bevat tegen willekeurige winstverschuivingen;
2. dat de winst van een bepaald jaar slechts beïnvloed wordt door gebeurtenissen die geheel of gedeeltelijk op dat jaar betrekking hebben;
3. dat rekening wordt gehouden met de werkelijkheid met veronachtzaming van juridische en andere constructies;
4. dat niet in twijfel wordt getrokken wat zeker is en omgekeerd.

De voorzichtigheid eist

5. dat geen winst wordt genomen alvorens het behalen ervan met redelijke zekerheid vaststaat;
6. dat de wijze van winstbepaling rekening houdt met de continuïteit van de onderneming.

De eenvoud tenslotte brengt met zich mee

7. dat de wijze van winstbepaling hanteerbaar moet zijn;
8. dat de aan de wijze van winstbepaling te stellen eisen aan de omvang van de onderneming moeten worden aangepast.'

Centraal staat binnen goed koopmansgebruik de realiteitszin, ook wel het realiteitsbeginsel genoemd. Het gebiedt dat het winstbepalende systeem waarborgen tegen willekeurige winstverschuivingen bevat: alle baten en lasten dienen in overeenstemming met de werkelijkheid aan de juiste jaren te worden toegerekend.

Zo is waardering van een onroerende zaak op uitsluitend de bedrijfswaarde (zonder relatie met een bovengrens of ondergrens) niet toegestaan omdat er dan winsten of verliezen in een jaar kunnen vallen die niets met dat jaar te maken hebben. Tevens dient na afwaardering naar lagere bedrijfswaarde, bij stijging van de bedrijfswaarde, waardering naar de hogere bedrijfswaarde plaats te vinden omdat anders in de balans een verlies duurzaam tot uitdrukking zou worden gebracht, dat in feite niet is geleden (BNB 92/186).

Bij afschrijvingen staat voorop dat niet meer dan de technische en economische slijtage van het desbetreffende jaar ten laste van het resultaat mag worden gebracht. Tevens is er een complementair verband met onderhoudskosten. Afschrijvingen vinden plaats onder de veronderstelling dat er onderhoud wordt gepleegd. Bij verwaarlozing van onderhoud kunnen hogere afschrijvingen toch de onderhoudslast (niet: -uitgave) tot uitdrukking brengen (vergelijk: Caanen, J. CH., 1995, *Enige beschouwingen over goed koopmansgebruik, Fiscaal ondernemingsrecht*, pp. 221-234).

De werking van het eenvoudsbeginssel speelt met name bij de vaststelling van het afschrijvingsbedrag. Van een ondernemer kan niet verlangd worden dat de afschrijvingen met uiterste nauwkeurigheid worden vastgesteld. Het gehanteerde stelsel dient ook in een redelijke verhouding te staan tot de aard en de omvang van de onderneming. Er zijn zekere marges waarbinnen hij bewegingsvrijheid heeft en het afschrijvingsbedrag mag schatten. Als er te grote afwijkingen zijn moet er echter aanpassing plaatsvinden. De bepaling van de restwaarde van de onroerende zaak kan ook slechts schattenderwijs gebeuren.

Het voorzichtigheidsbeginssel komt onder meer tot uitdrukking bij de waardering van vastgoed op de fiscale balans. Een voorzichtig ondernemer waardeert zijn vastgoed op kostprijs (bovengrens) of lagere bedrijfswaarde (ondergrens). Verliezen worden door een voorzichtig koopman genomen zodra zij zich voordoen, maar winsten eerst als zij gerealiseerd (bij verkoop) zijn.

Het beginssel van de voorzichtigheid eist dat de wijze van winstbepaling rekening houdt met de continuïteit van de onderneming. De restwaarde staat in relatie tot de continuïteit van de onderneming. Ten aanzien van de restwaarde van grond heeft de Hoge Raad beslist dat de actuele restwaarde in principe als uitgangspunt in aanmerking moet worden genomen en niet de historische restwaarde (BNB 58/56, naar mijn mening zal dezelfde regel ook moeten gelden voor de opstal).

Als grond echter, nadat de opstal versleten is, weer dienstbaar zal worden gemaakt aan de onderneming, mag de grond gewaardeerd blijven op de historische restwaarde (BNB 63/266A, BNB 63/266 B). De continuïteitsgedachte staat hier voorop. Een belangrijke beperking is hiermee op BNB 58/56 aangebracht.

1.4. Hoofdregel goed koopmansgebruik, toerekening

Hoofdregel van goed koopmansgebruik is, dat de baten en lasten zo goed mogelijk toegerekend moeten worden aan de jaren waarop zij betrekking hebben. Dit is het primaire principe. Daarnaast geldt dat de goede koopman voorzichtig mag zijn en dat ook uit een oogpunt van eenvoud en praktische hanteerbaarheid uitzonderingen op de hoofdregel kunnen worden gemaakt. Bij de afweging van de beginselen van goed koopmansgebruik en hun onderlinge rangorde, verleent de Hoge Raad voorrang aan het beginssel van de juiste toerekening van baten en lasten aan het jaar —matching principle, Verursachungsprinzip—. Het matching principle wijkt pas voor het voorzichtigheidsbeginssel als daartoe bijzondere grond bestaat (IJsselmuiden, Th.S., noot bij *FED* 1990/256).

Naar goed koopmansgebruik wordt de winst in een bepaald jaar slechts beïnvloed door de kosten die zijn opgeroepen door de bedrijfsuitoefening in het desbetreffende balansjaar. De kosten moeten worden opgeroepen door bedrijfsuitoefening van heden en verleden, er moet een rechtstreeks verband aanwezig zijn. Baten en lasten moeten volgens het matching principle aan het juiste boekjaar worden toegerekend. Het is in strijd met goed koopmansgebruik gerealiseerde winst bij de winstberekening buiten aanmerking te laten.

Bij bepaling van het afschrijvingsbedrag van een onroerende zaak is toerekening het leidende criterium. De op het onderhavig jaar betrekking hebbende —technische of economische— last moet aan het onderhavige jaar worden toegerekend. Het eenvoudsbeginnsel —niet exact kunnen bepalen van de last— en het voorzichtigheidsbeginnsel —niet rijker rekenen dan men in werkelijkheid is— spelen een secundaire rol.

1.5. Eenvoud en voorzichtigheid vs (bedrijfseconomische) realiteit

De kenmerken van goed koopmansgebruik geven geen starre grensafbakening weer. Na verloop van tijd kunnen er bijvoorbeeld door gewijzigde inzichten (zie: BNB 58/56 gevolgd door BNB 63/266A en BNB 63/266B) of de komst van geavanceerde technieken grenscorrecties aangebracht worden. Het hanteren van het voorzichtigheids- en eenvoudsbeginnsel kan de realiteit geweld aandoen. In twee arresten van de Hoge Raad hebben het eenvouds- en het voorzichtigheidsbeginnsel plaats moeten maken voor het realiteitsbeginnsel van goed koopmansgebruik. De Hoge Raad kwam met deze arresten op vaste jurisprudentie terug. In beide arresten werd afstand genomen van vanouds geaccepteerde winstberekeningstelsels en aansluiting gezocht bij bedrijfseconomische inzichten.

In BNB 92/109 waardeerde een beleggingsbedrijf conform heersende jurisprudentie haar boven pari aangekochte obligaties en leningen bij de bepaling van de winst op de nominale waarde (100%), zodat het boven pari betaalde deel van de aanschaffingskosten ineens als verlies in het jaar van aankoop werd beschouwd. Dit gebeurde uit oogpunt van eenvoud (zie ook de aantekening op dit arrest in V-N 1991, blz. 3476). Immers, in de visie van het beleggingsbedrijf zou meer dan de nominale waarde niet worden ontvangen daar de obligaties en onderhandse leningen bestemd waren tot aflossingsdatum te worden aangehouden. De Hoge Raad acht het gekozen systeem niet in overeenstemming met de realiteit. Hetgeen boven pari is betaald vindt zijn compensatie in een hogere rentebate in de toekomst en in zoverre bestaat er geen aanleiding verlies te nemen, ook niet als men de obligaties of leningen aanhoudt tot aflossingsdatum. Het verschil moet geactiveerd worden met een vrijval in de tijd, hetgeen meer in overeenstemming met de realiteit moet worden geacht.

De kostprijs-excedent-methode voor huurkoop- en afbetalingskredieten houdt in, dat pas nadat aan betalingstermijnen een bedrag gelijk aan de hoofdsom/boekwaarde is ontvangen, de resterende termijnontvangsten als winsten worden beschouwd. Gevolg was dat de winsten fiscaal op een zeer laat tijdstip werden verantwoord. De Hoge Raad had deze methode in overeenstemming met goed koopmansgebruik geoordeeld uit oogpunt van voorzichtigheid. Gewezen werd toen op de geringe financiële draagkracht van de debiteuren en de langdurige afwikkeling die zich over vele jaren uitstrekt en daarmee bijzondere risico's met zich meebrengt. In BNB 92/181 werd deze kostprijs-excedent-methode verworpen, omdat van bijzondere risico's thans geen sprake meer was. Door de stijging van de welvaart kan thans niet meer bij voorbaat worden aangenomen, dat degenen die van deze kredieten gebruik maken slechts over beperkte bestedingsmogelijkheden beschikken. Vervolgens werd beslist dat bij kredietverlening tegen gelijke termijnen de rente op annuïteitenbasis als gerealiseerd moet worden beschouwd.

Vermeldenswaard zijn de overwegingen van de Hoge Raad in het laatst vermelde arrest ten aanzien van de aanpassing van goed koopmansgebruik in de tijd:

De term goed koopmansgebruik betekent niet dat uitsluitend hetgeen gebruikelijk is, noch dat al hetgeen gebruikelijk is daartoe behoort. De term staat niet in de weg aan de toepassing van op zichzelf goede wijzen van winstberekening die niet eerder zijn toegepast, en houdt anderzijds geen waarborg in dat al hetgeen te eniger tijd als goed koopmansgebruik is aanvaard, niet in het licht van latere ontwikkelingen zal moeten worden afgewezen.

1.6. Recente ontwikkelingen in de benadering van vastgoed

Met betrekking tot de performancemeting van vastgoed hebben zich de afgelopen decennia belangrijke ontwikkelingen voorgedaan, die nog geen reactie hebben teweeggebracht in de fiscaliteit. Er zijn steeds betere systemen ontwikkeld die een verantwoorde analyse mogelijk maken. Deze ontwikkelingen komen er op neer, dat vastgoed steeds meer wordt behandeld en benaderd overeenkomstig andere beleggingscategorieën waarvoor al langer heldere waarderingsmaatstaven bestaan. In essentie komt het er op neer dat steeds meer harde gegevens beschikbaar (moeten) komen voor analyse en vergelijk met andere beleggingscategorieën. Met name van belang is de opkomst van de discounted cash flowmethode als hulpmiddel voor het analyseren van vastgoed.

Een andere belangrijke ontwikkeling is dat de bouw- en onderhoudskosten van vastgoed zeer nauwkeurig in kaart kunnen worden gebracht, en dat er allerlei objectieve meetmethoden worden ontwikkeld om de kwaliteit van een gebouw bespreekbaar te maken.

Baum voorspelt (Baum, A.E., 1991, *Property investment depreciation and obsolescence*, Routledge, London) dat in de negentiger jaren het verzamelen van harde gegevens voor analyse van de performance van vastgoed voorop zal staan:

The 1990's, on the other hand, will be the decade of the quantitative property economists. Forecasts of property values will be published. The basic theory of the management of portfolio's of assets will begin to be applied to property and put widely into practice. Attention will turn from soft property research to the interpretation of the hard data that is now available for analysis.

De gangbare waarderingsmethoden van vastgoed zijn door beleggingsanalisten onderzocht en gebrekkig bevonden. Als gevolg van diverse publikaties op dit terrein zijn vastgoedadviseurs onder steeds grotere druk komen te staan om analytische, verdedigbare en accurate waarderungen te geven die als basis voor vergelijking met andere beleggingscategorieën kunnen dienen. De traditionele BAR-/NAR benadering —die wij nog zullen bespreken in hoofdstuk 5— leidt bij zo'n vergelijking alleen maar tot grote problemen.

Teneinde toch een goede, rationele vergelijking met andere beleggingscategorieën te kunnen maken zijn recentelijk cash flowmodellen ter analyse van vastgoedrisico's ontwikkeld en onderzocht. Risico's van vastgoed kunnen worden verwerkt in het gewenste interne rendement of in de te verwachten toekomstige huur (zie ook: Klijnen, J.L.M.J., 1995, Het risico van vastgoed (1): de kasstroom-benadering, in: *ESB*, pp. 717-720). Baum tracht in zijn boek de invloed van de waardevermindering en veroudering te kwantificeren zodat ze in cash flowmodellen verwerkt kunnen worden.

De investeringsanalyse aan de hand van discounted cash flowmodellen wordt pas sinds enkele jaren toegepast op vastgoed en zal steeds belangrijker worden. Van beleggers en ondernemers zal steeds vaker verlangd worden hun verwachtingen rond hun investeringen te expliciteren in een rendementsberekening (vergelijk: Jaffe, A.J., C.F. Sirmans, 1995, *Fundamentals of real estate investment*, Prentice Hall, New Jersey en; Rust, W.N.J., F. Seyffert, A.C. den Heijer, J.P. Soeter, 1995, *Vastgoed Financieel*, Delftse Universitaire Pers (Management Studiecentrum), Vlaardingen).

Over de bouw- en exploitatiekosten van een gebouw zijn zowel vóór, tijdens als na de bouw met een grote mate van nauwkeurigheid goede voorspellingen te doen.

Op de tekentafel kan al een schatting van de bouwkosten met een maximale afwijking van 5% worden gegeven. De kwaliteit van het ontwerp kan worden getoetst aan de hand van 'vormfactoren': dit zijn indicatoren van efficiëntie, flexibiliteit en investerings- en exploitatiekosten (Kohnstamm, P.P., L.J. Regterschot, 1994, *De manager als bouwheer*, ten Hagen & Stam, Den Haag).

In 1991 is de Real Estate Norm (REN) geïntroduceerd. Het is een meetmethode die de kwaliteit van kantoorgebouwen- en locaties bespreekbaar maakt en vast legt aan de hand van een lijst van zo volledig mogelijk gekozen definities (Diverse auteurs, 1992, *Real Estate Norm*, Stichting REN Nederland, Nieuwegein).

Ook uit algemeen kenbare bronnen zijn bouw- en exploitatiekosten van vastgoed betrouwbaar in te schatten (onder meer: Diverse auteurs, 1996, *Missets Taxatieboekje (Her)bouwkosten Bedrijfspanen*, Misset Uitgeverij bv, Doetinchem; Diverse auteurs, 1996, *Missets Taxatieboekje (Her)bouwkosten Woningen en agrarische objecten*, Misset Uitgeverij bv, Doetinchem; Diverse auteurs, 1996, *Vastgoed Exploitatiewijzer*, Ten Hagen & Stam BV, Den Haag).

De hiervoor beschreven nieuwe inzichten en technieken voor het verwerken en verzamelen van gegevens kunnen ook gebruikt worden in de fiscaliteit.

1.7. Samenvatting

Bij fiscale vraagstukken rond vastgoed komen de beginselen van goed koopmansgebruik aan de orde: realiteit, voorzichtigheid en eenvoud. Hoofregel is dat de toerekening van baten en lasten aan de jaren zo goed mogelijk moet geschieden. Bedrijfseconomische inzichten zijn in beginsel niet maatgevend. Goed koopmansgebruik is een dynamisch begrip. Gewijzigde inzichten of de komst van geavanceerde technieken kunnen er toe leiden dat teruggekomen wordt op reeds geaccordeerd goed koopmansgebruik. Er vindt telkens een herijking van het begrip goed koopmansgebruik plaats.

Bij afschrijvingsvraagstukken is het zinvol kennis te nemen van de inzichten uit het verleden. Deze inzichten uit het verleden moeten echter direct tegen het licht van wijzigingen van inzichten, technieken en maatschappelijke ontwikkelingen worden gehouden. In de performancemeting van vastgoed hebben zich de afgelopen decennia belangrijke ontwikkelingen voorgedaan, die nog geen reactie hebben teweeggebracht in de fiscaliteit. In essentie komen die ontwikkelingen er op neer dat steeds meer harde gegevens beschikbaar (moeten) komen voor analyse en voor vergelijk met andere beleggingscategorieën. Met name van belang is de opkomst van de discounted cash flowmethode als hulpmiddel voor het analyseren van vastgoed. Een andere belangrijke ontwikkeling is dat de bouw- en onderhoudskosten van vastgoed zeer nauwkeurig in kaart kunnen worden gebracht, en dat er allerlei objectieve meetmethoden worden ontwikkeld om de kwaliteit van een gebouw bespreekbaar te maken.

HOOFDSTUK 2 STREKKING EN RATIO VAN AFSCHRIJVING

- 2.1. Inleiding
- 2.2. Wettelijke regeling
- 2.3. Wettelijke regeling en goed koopmansgebruik
- 2.4. Fondsvorming als doel
- 2.5. Afschrijven naar historische kostprijs, geen vervangingswaarde
- 2.6. De leer van de historische kostprijs
- 2.7. Vermindering van de gebruikswaarde
- 2.8. Samenvatting

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in hoofdlijnen de wettelijke regeling en de achtergronden van afschrijvingen behandeld. In de latere hoofdstukken zal de specifieke uitwerking voor vastgoed volgen.

Allereerst komt de wettelijke basis van afschrijvingen aan de orde en de vraag of de wettelijke regeling aanvullend of beperkend is ten aanzien van goed koopmansgebruik. Vervolgens worden het doel van afschrijven —fondsvorming— en de leer van de historische kostprijs besproken. Ten slotte wordt de vermindering van de gebruikswaarde behandeld en de afschrijvingsdefinitie van Jacobs aangescherpt.

2.2. Wettelijke regeling

In art. 10 Wet IB wordt de afschrijving op bedrijfsmiddelen geregeld. Het artikel ziet op afschrijvingen op bedrijfsmiddelen van een onderneming in zijn algemeenheid en regelt niet specifiek afschrijving op onroerende zaken.

In het artikel wordt afschrijving als volgt gedefinieerd:

De afschrijving op goederen welke voor het drijven van een onderneming worden gebruikt (bedrijfsmiddelen), wordt jaarlijks gesteld op het gedeelte van de nog niet afgeschreven aanschaffings- of voortbrengingskosten dat aan het kalenderjaar kan worden toegerekend.

Het verschil tussen de kostprijs en de restwaarde van het bedrijfsmiddel wordt gedurende de gebruiksperiode door afschrijvingen verdeeld over de jaren waarin het bedrijfsmiddel wordt gebruikt binnen de onderneming.

De afschrijving is gebonden aan —of: beperkt tot— de historische kostprijs, de wet spreekt over 'aanschaffings- en voortbrengingskosten'. Afschrijving naar de vervangingswaarde van een bedrijfsmiddel is niet toegestaan.

Afschrijving moet plaatsvinden, als de in het bedrijfsmiddel besloten werkeenheden door technische of economische slijtage verbruikt worden: de afschrijving brengt volgens de jurisprudentie de vermindering van de gebruikswaarde van het bedrijf tot uitdrukking. Het bedrag van de jaarlijkse afschrijving moet overeenstemmen met het werkelijke verbruik van het jaar. Afschrijving is niet facultatief: als er slijtage optreedt, moet er afgeschreven worden.

2.3. Wettelijke regeling en goed koopmansgebruik

In art. 10 Wet IB wordt slechts aangegeven tot welk bedrag (een deel van de aanschaffings- en voortbrengingskosten) in totaal kan worden afgeschreven en de mate waarin dit per jaar (toerekening) dient te geschieden.

De vraag of er aanleiding bestaat af te schrijven wordt niet beantwoordt in art. 10 Wet IB, maar in de artikelen 7 en 9 Wet IB. Deze artikelen handelen respectievelijk over de bepaling van de totaalwinst en de jaarwinst. Men zou kunnen zeggen dat het afschrijvingsartikel voor zoveel het bedrag van de afschrijving betreft, een inbreuk maakt op het bepaalde in art. 9 Wet IB dat de in een kalenderjaar genoten winst wordt bepaald door goed koopmansgebruik (zie: MvT Wet IB 1964, blz. 34 rk).

Brüll, Zwemmer en Cornelisse (Brüll, D., J.W. Zwemmer en R.P.C. Cornelisse, 1994, *Goed koopmansgebruik*, Uitgeverij FED bv, Deventer) betogen dat de voorschriften van art. 10 Wet IB in drieërlei opzicht een beperking vormen van goed koopmansgebruik;

- Onder de voortbrengingskosten valt ook het aandeel in de constante algemene kosten.

Ingevolge BNB 66/52 dienen de voortbrengingskosten van bedrijfsmiddelen integraal te worden geactiveerd, hiertoe behoren ook de constante algemene kosten.

Betoogd wordt dat goed koopmansgebruik niet tot activering dwingt, aangezien de ondernemer nog maar af moet wachten of het bedrijfsmiddel zodanige nutsprestaties levert dat daardoor ook het aandeel in de constante kosten worden goedge maakt. De integrale activering kan uitsluitend op de wettelijke parallel tussen aanschaffings- en voortbrengingskosten worden gebaseerd.

- Afschrijving op boekwaarde is slechts mogelijk indien de belastingplichtige aantoonst dat het bedrijfsmiddel in de beginjaren meer nutsprestaties aflevert dan later.

In het algemeen is degressief afschrijven niet in strijd met goed koopmansgebruik. Niettemin wordt afschrijving op de boekwaarde slechts toegestaan als wordt aangetoond dat het bedrijfsmiddel in de loop der jaren afnemende nutsprestaties zal opleveren (BNB 68/182).

- Waardestijgingen van bedrijfsmiddelen kunnen niet tot verhoogde afschrijvingen leiden, tenzij de waardestijging eerst als winst is belast. De grondslag voor de afschrijving vormen immers de aanschaffings- en voortbrengingskosten.

Fray acht het afschrijvingsartikel overbodig en alleen historisch te verklaren, Van Soest betoogt dat het slechts de methode van afschrijving regelt. Zeegers ziet art. 10 Wet IB als een bepaling die het gezag van goed koopmansgebruik over de fiscale jaarwinstbepaling beperkt: voorzover het artikel het jaarafschrijvingsbedrag niet regelt, kan goed koopmansgebruik er voorschriften voor geven (Fray, J.A., *Gedachten bij artikel 8 van het Besluit Inkomstenbelasting 1941*, WFR 1952/4087, pp. 121-124; Van Soest, A.J., 1995, *Belastingen*, Gouda Quint BV, Arnhem; Zeegers, Th.J.F., 1967, *Rondom boekwaarde*, WFR 1967/4857-4858, pp. 545- 552).

In wezen wordt het afschrijvingsvraagstuk beheerst door het toerekeningsbeginsel van goed koopmansgebruik, zij het dat door de wettelijke regeling een beperking is ingebouwd door hantering van de term aanschaffings- en voortbrengingskosten. Bij de door Brüll, Zwemmer en Cornelisse genoemde beperkingen kan worden opgemerkt, dat ten aanzien van het degressief afschrijven in principe geen blokkade wordt opgeworpen in de wet: als een hogere last kan worden toegerekend aan bepaalde jaren kan daar rekening mee worden gehouden.

Een interessante gedachte is, dat waardestijgingen van bedrijfsmiddelen in principe zouden moeten kunnen leiden tot hogere afschrijvingspercentages. Een sluitend systeem zou wellicht wel te construeren zijn binnen goed koopmansgebruik, met de nodige waarborgen tegen willekeurige winstverschuivingen en rekening houdende met voorzichtigheid (winst moet redelijkerwijze vaststaan). Een belangrijke vraag zou dan nog zijn of de aanpassing van de restwaarde niet het gewenste effect geheel of nagenoeg geheel teniet zal doen. Sinds het einde van de vorige eeuw is echter het principe, dat niet naar de vervangingswaarde mag worden afgeschreven, in onze wetsgeschiedenis verankerd. Volgens de redactie van het ontwerp van de Wet van 2 oktober 1893 was het mogelijk naar vervangingswaarde af te schrijven. Blijkens het Voorlopig Verslag vreesde de Tweede Kamer echter misbruik. 'Grote kooplieden en fabrikanten' zouden hun winsten te veel kunnen drukken. Minister Pierson nam daarom een gewijzigde tekst in zijn ontwerp op. In het oorspronkelijk ontwerp werd nog gesproken over 'de noodzakelijke afschrijvingen op eigendommen of

bijschrijvingen op reserve-, herstellings-, vernieuwingsfondsen en dergelijke', in het gewijzigde ontwerp over 'de afschrijvingen noodzakelijk tegenover vermoedelijke waardevermindering van eigendommen' (Handelingen der Staten-Generaal. Bijlagen. 1892-1893, bladzijde 5; Kremer, W.E., 1961, Algemene beschouwingen over afschrijvingen, *Weekblad* 4576/1961, pp. 838-844).

2.4. Fondsvorming als doel

Art. 10 Wet IB geeft aan, dat de jaarlijkse afschrijving gesteld moet worden op het gedeelte van de kostprijs van de ingekochte werkeenheden, dat aan de in dat jaar verbruikte of teloorgegane werkeenheden kan worden toegerekend.

De Hoge Raad heeft verschillende keren het doel van afschrijven aangegeven. In BNB 58/56 werd het systeem van afschrijven door de Hoge Raad als volgt verwoord:

Naar het systeem,..., strekt de afschrijving op zaken, welke voor de uitoefening van het bedrijf worden gebruikt, tot goedmaking van het verlies geleden door vermindering van de bedrijfswaarde dier zaken ten gevolge van het gebruik binnen het bedrijf, zulks met het doel, het voor die zaken in het bedrijf gestoken kapitaal, zijnde de aanschaffings- en voortbrengingskosten ervan, in stand te houden. Dit doel bepaalt de grens der afschrijvingen in dier voege, dat, wanneer door de afschrijvingen geen hoger bedrag van deze aanschaffings- of voortbrengingskosten resteert dan het bedrag der residu-waarde, zijnde het bedrag dat de zaken in elk geval waard zullen zijn ten tijde dat zij in het bedrijf niet langer bruikbaar zullen zijn, voor verdere afschrijving geen reden meer bestaat, omdat tot dit bedrag immers de aanschaffings- of voortbrengingskosten voor het bedrijf niet teloor zullen gaan.

Kort gezegd:

- verlies goedmaken dat geleden is door vermindering van de gebruikswaarde van de zaken (aangenomen mag worden dat de in oudere jurisprudentie gebruikte term bedrijfswaarde overeenstemt met de term gebruikswaarde);
- ten gevolge van het gebruik binnen het bedrijf;
- dit met het doel het voor die zaken in het bedrijf gestoken kapitaal, zijnde de aanschaffings- of voortbrengingskosten ervan in stand te houden.

Uit dit arrest van de Hoge Raad spreekt de gedachte van 'fondsvorming'; elk jaar de door middel van afschrijving vrijkomende bedragen sparen, zodanig dat aan het einde van de gebruiksduur van het bedrijfsmiddel een vervangend bedrijfsmiddel kan worden gekocht. Deze fondsvormingsgedachte is later nog eens in BNB 63/266A door een belanghebbende opgebracht en door de Hoge Raad als leidend principe van afschrijven niet weersproken.

De fondsvormingsgedachte ligt al ruim een eeuw in onze wetgeving besloten. Bij de totstandkoming van de wet op de bedrijfsbelasting 1893 werd al als doel van de afschrijvingen aangegeven het in stand houden van het kapitaal, het vormen van een fonds staande tegenover de waardevermindering van de eigendommen. Jacobs spreekt in dit verband van de 'vermogensherstelgedachte'.

Uit de wetsgeschiedenis van de Wet IB' 14 komt volgens hem een 'vervangingsgedachte' naar voren. In de memorie van toelichting (Handelingen der Staten-Generaal. Bijlagen. 1911-1912. p. 32 rk) wordt opgemerkt:

Naar algemeene en ook rationeele opvatting moet de waardevermindering der bedoelde zaken worden gedekt uit de opbrengst van het bedrijf of beroep ... Door de afschrijvingen wordt als het ware een fonds gevormd, waaruit de aanschaffing van nieuwe zaken, ter vervanging van de niet meer bruikbare, kan worden bestreden.

Volgens Jacobs kon de Hoge Raad, in het verlengde van de vermogensherstelgedachte en de vervangingsgedachte, in verschillende arresten tot uitdrukking brengen dat de afschrijvingen dienen tot instandhouding van het in het bedrijf aangewende 'kapitaal', teneinde het bedrijf op de bestaande voet te kunnen voortzetten. De ondernemer was hierdoor niet gedwongen nieuw kapitaal in zijn zaak te steken (Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen).

Kritiek in de literatuur

De fondsvormingsgedachte heeft veel kritiek ontmoet in de literatuur.

Jacobs signaleert dat de vermogensherstelgedachte en de vervangingsgedachte met elkaar in botsing komen als de prijzen van bedrijfsmiddelen niet constant zijn. Het valt niet met zekerheid te zeggen of bij de totstandkoming van de wet op de bedrijfsbelasting en de Wet IB' 14 onder het vermogen (kapitaal) het nominale danwel het reële vermogen verstaan moest worden. De wetgever was zich waarschijnlijk helemaal niet van het probleem bewust, men kende indertijd nog geen hoge conjuncturele prijsinflatie en nog minder een structurele prijsinflatie.

De Hoge Raad had derhalve de handen vrij bij het formuleren van de ratio van de afschrijvingen. In het arrest B. no. 2849 besliste de Hoge Raad dat afschrijving niet mag geschieden wegens prijsstijging, waarmee bedoeld wordt het vormen van een extra fonds om te zijner tijd gedekt te zijn tegen de verhoogde kosten van een vervanging van het bedrijfsmiddel.

Volgens Jacobs werd met dit arrest een dubbel plafond geïntroduceerd: de ratio van de afschrijving berust op de reële vervangingsgedachte, echter tot een maximum van het nominaal geïnvesteerde vermogen.

Een ander kritiekpunt is, dat in de dagelijkse ondernemingspraktijk de vrijgekomen middelen gebruikt worden voor allerlei investeringen in het bedrijf. Slot spreekt bijvoorbeeld over 'intensieve financiering' indien een onderneming haar expansie financiert met middelen die vrijgekomen zijn uit afschrijving (Slot, R. en G.H. Minnaar, 1994, *Elementaire bedrijfseconomie*, Stenfert Kroese, Houten).

M.J.H. Smeets spreekt in zijn noot onder BNB 63/266B zijn verbazing uit over de fondsvormingsgedachte en legt nog eens de koppeling naar de dagelijkse praktijk:

De Hoge Raad kent ... blijkbaar veel betekenis toe aan de zogenaamde 'fondsvorming', welke de afschrijving vergezelt, daarvan een *gevolg* is. In een renderende onderneming betekent het bedrag van afschrijving telkenjare: het omzetten van een gedeelte van een duurzaam kapitaalgoed in vlottende bedrijfsmiddelen. Simpel geredeneerd zou de ondernemer voor elk duurzaam bedrijfsmiddel (bijvoorbeeld een machine) het door afschrijving vrijgekomen geld opzij moeten leggen om straks de vervangende machine te kunnen aanschaffen (althans bij niet stijgend prijspeil en stilstand van de techniek). Deze partiële financieringswijze komt in de praktijk niet voor; deze vrijgekomen vlottende middelen vormen een onderdeel van het jaarlijkse totale financieringsplan waarin o.a. de vervangings- en uitbreidingsinvesteringen worden opgenomen. Trouwens in de gevallen waarin het duurzaam object met vreemd geld is gefinancierd en de aflossing daarvan gelijke tred houdt met de verrichte afschrijvingen, is er van 'fondsvorming' geen sprake.

Voorzover mij bekend is de fondsvormingsgedachte als centrale gedachte achter afschrijvingen door de Hoge Raad later niet meer herhaald. Ik verwacht ook niet dat de Hoge Raad de fondsvormingsgedachte nog eens zal herhalen. Afschrijving heeft het omzetten van vast kapitaal in vlottend kapitaal tot gevolg. Als er sprake is van prijsstijgingen zal er onvoldoende fondsvorming plaatsvinden voor het aanschaffen van een vervangend bedrijfsmiddel.

2.5. Afschrijven naar historische kostprijs, geen vervangingswaarde

De afschrijving is krachtens de wettekst gebonden aan —of: beperkt tot— de historische kostprijs. Afschrijven op basis van vervangingswaarde is niet mogelijk.

Bij afschrijven op vervangingswaarde zal de ondernemer wat meer in zijn fonds 'sparen' dan in waarde overeenkomt met het verlies van de oorspronkelijke waarde om niet armer te worden, althans wanneer hij nieuwe productiemiddelen moet aanschaffen in het kader van zijn onderneming.

De Hoge Raad heeft in B. no. 2849 beslist dat afschrijving niet mag geschieden wegens prijsstijging. De Hoge Raad deed een beroep op de memorie van toelichting op de Wet op de Inkomstenbelasting 1914, waarin was bepaald dat afschrijving dient te geschieden op grond van waardevermindering. Als oorzaken van deze waardevermindering werden in deze toelichting genoemd slijtage door gebruik of technische verandering, niet verandering van de conjunctuur. Prijsstijging brengt de vereiste waardevermindering van zaken niet met zich mee. Fondsvorming zou neerkomen op het brengen van nieuw kapitaal in het bedrijf. Afschrijven op basis van vervangingswaarde is dus fiscaal niet toegestaan. Het gaat om het herstel van het geïnvesteerde kapitaal (Kremer, W.E., 1961, Algemene beschouwingen over afschrijvingen, *Weekblad* 4576/1961, pp. 838-844).

Jacobs stelt in zijn dissertatie dat de vervangingsgedachte zonder betekenis is en dat de ratio van afschrijvingen het herstel van het nominaal geïnvesteerde vermogen is geworden.

Hij concludeert:

- a. De wets- en rechtsgeschiedenis van de Wet IB' 14 dwongen niet tot het aannemen van een nominalistisch uitgangspunt voor de ratio der afschrijvingen in het kader van de fiscale periodewinstbepaling.
- b. Dat de ratio der afschrijvingen is geworden 'herstel van nominaal geïnvesteerd vermogen' berust op een aprioristisch beroep van de Hoge Raad op het nominalisme.

2.6. De leer van de historische kostprijs

Smeets heeft een aantal keren 'de leer van de historische kostprijs' onder woorden gebracht (Smeets, M.J.H., 1950, Afschrijven op duurzame productiemiddelen, *V-N* 1950 no.8 en 9):

In de leer van de historische kostprijs betekent 'afschrijven' in feite: het tot uitdrukking brengen van de kosten van een in een duurzaam activum opgesloten en aangewende werkeenheden. Men kan die kosten berekenen ten behoeve van de kostprijs van een bepaald product dan wel voor alle producten, vervaardigd gedurende een gehele periode (boekjaar). In het laatste geval is afschrijven het verdelen van de kostprijs (min de restwaarde) van het duurzame activum over zijn vermoedelijke levensduur. De meer gangbare opvatting, dat afschrijven is het boeken van een waardevermindering, is zo al niet altijd fout, dan toch zeker onnauwkeurig. In de jurisprudentie wordt deze 'waardevermindering' ten onrechte nog steeds in het middelpunt gesteld. Zij is echter niet het essentiële, want het komt aan op het in rekening brengen van verbruikte werkeenheden, welke in een fabrieksgebouw enz. zijn opgesloten en daaruit zijn verbruikt.

Twee jaar later betoogt hij in vergelijkbare zin (Smeets, M.J.H., 1952, Bijzondere gevallen van 'afschrijven', *V-N* 1952, pp. 400-403):

Afschrijven is in de leer van de historische kostprijs niets anders dan het in rekening brengen van de *kosten* van werkeenheden, welke uit een duurzaam productiemiddel in een zeker jaar zijn verbruikt. Afschrijven is het volgens een of andere methode verdelen van de *kosten* van een bedrijfsmiddel over de jaren waarin het aan de onderneming diensten bewijst. Afschrijven houdt in, dat er sprake is van meerjarige *kosten*. 'Afschrijven' kan dus voorkomen terwijl het object, waarop wordt afgeschreven, om externe redenen in waarde toeneemt; indien men een 'waardevermindering' als het essentiële van de 'afschrijving' beschouwt loopt men in het laatste geval vast.

Zoals gezegd, dit alles is niet nieuw; in de bedrijfseconomie wordt dit al jaren en jaren geleerd. Het heeft mij verwonderd, dat men in boeken en tijdschriften, die (mede) aan het belastingrecht zijn gewijd, meer dan eens deze eenvoudige omschrijving van de betekenis van het 'afschrijven' als iets bijzonders heeft beschouwd.

Volgens Smeets is afschrijven dus niets meer dan het verdelen van de kostprijs en wordt de waardevermindering ten onrechte steeds in het middelpunt gesteld.

Onder de wetgeving vóór het Besluit op de Inkomstenbelasting na de Wet Belastingherziening 1950 kon afgeschreven worden naar gelang de vermoedelijke waardevermindering. In het Besluit op de Inkomstenbelasting 1941 vóór de Wet Belastingherziening kwam in art. 11 nog de volgende zinsnede voor:

... kan telkenjare een zodanig gedeelte op de werkelijke aanschaffings- of voortbrengingskosten als afschrijving in aftrek worden gebracht als overeenkomt met het aandeel van het jaar in de waardevermindering tussen het begin van het jaar en het einde van de gebruiksduur.

Na invoering van het Besluit op de Inkomstenbelasting 1941 na de Wet Belastingherziening 1950 komt het woord 'waardevermindering' niet meer voor in de wetteksten over afschrijving. Volgens Kremer is dit in overeenstemming met de inzichten van Smeets (Kremer, W.E., 1961, Algemene beschouwingen over afschrijvingen, *Weekblad* 4576/1961, pp. 838-844).

2.7. Vermindering van de gebruikswaarde

'Afschrijven' richt zich naar de opvatting van Jacobs op de vermindering van de *gebruikswaarde* en wordt als volgt door hem gedefinieerd:

Afschrijven op een bedrijfsmiddel is het tot uitdrukking brengen van het geschatte gebruikswaardeverloop van het bedrijfsmiddel; dit is de aanschaffingskosten van het bedrijfsmiddel (gelijktijdig en volgtijdelijk over de productieprocessen verdelen overeenkomstig de prestaties (netto-waarde der prestaties, gemeten op kosten- danwel opbrengstenbasis) van het bedrijfsmiddel, binnen de grenzen door de ratio der afschrijvingen gesteld.

Naar mijn mening wordt in deze definitie de kern van afschrijvingen treffend neergezet. Aangeknoopt wordt namelijk bij het gebruikswaardeverloop van het bedrijfsmiddel. De definitie zou ik willen wijzigen door er in op te nemen: 'het geschatte *functionele* gebruikswaardeverloop *binnen de onderneming*', waarmee benadrukt zou worden dat naar de functie van het bedrijfsmiddel binnen de onderneming gekeken moet worden.

Hierin zou men een nuancering kunnen zien op de zienswijze van Smeets dat waardeverminderingen niet met afschrijvingen vereenzelvigd kunnen worden. Ter toelichting het volgende.

De achteruitgang van de *gebruikswaarde van een beleggingsobject* van een onderneming kan tot uitdrukking komen in vermindering van de waarde van een bedrijfsmiddel.

In overeenstemming met deze benadering is de beslissing, dat voor een onderneming tot exploitatie van onroerende goederen de bedrijfswaarde de marktwaarde van de onroerende goederen verhoogd met de overdrachtskosten is (BNB 87/187). In zo'n onderneming is volgens de Hoge Raad namelijk slechts van belang de wijze waarop de onroerende goederen op het tijdstip van beoordeling worden geëxploiteerd danwel naar verwachting kunnen worden geëxploiteerd, en de opbrengst bij een mogelijke toekomstige verkoop. Deze factoren zullen in de marktwaarde tot uitdrukking komen.

Hetzelfde object, dat echter als *productiemiddel voor eigen gebruik binnen de onderneming* wordt gebruikt, kan wel een van de waarde-ontwikkeling afwijkend verloop van de gebruikswaarde als productiemiddel voor de onderneming hebben. In een dergelijk geval kan de waarde-ontwikkeling echter niet geheel buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van de afschrijvingen. De waarde-ontwikkeling moet immers bij de bepaling van de restwaarde in de beschouwing worden betrokken.

De restwaarde is het bedrag dat de onroerende zaak in elk geval waard is op het moment dat het in het bedrijf niet langer bruikbaar zal zijn. Of, anders gezegd, het is de directe opbrengstwaarde bij het einde van de gebruiksduur. Hierbij is het niet van belang of de restwaarde is ontstaan door waardevermindering als gevolg van het gebruik in het bedrijf danwel als gevolg van waardeverminderingen door buiten dat gebruik gelegen factoren. De restwaarde hoeft niet altijd hetzelfde te blijven, maar moet worden aangepast in geval van een redelijkerwijs blijvend geachte aanmerkelijke verandering. Dit kan er toe leiden dat de afschrijving op een lager bedrag moet worden vastgesteld of moet worden stopgezet. Op deze regel bestaan wel uitzonderingen, die wij in hoofdstuk 4 zullen bespreken.

2.8. Samenvatting

In de wettelijke regels omtrent afschrijvingen worden beperkingen aangebracht op goed koopmansgebruik. Art. 10 IB beperkt de afschrijving tot de historische kostprijs en geeft aan hoe de afschrijving over de jaren verdeeld moet worden.

Afschrijven naar vervangingswaarde is niet mogelijk. Reeds in de vorige eeuw werd een wetsontwerp dienovereenkomstig aangepast teneinde te voorkomen dat winsten te veel zouden kunnen worden gedrukt.

De door de Hoge Raad omarmde fondsvormingsgedachte ontmoet fundamentele kritiek. Allereerst mag niet naar vervangingswaarde worden afgeschreven, de ratio is herstel van het geïnvesteerde vermogen. Daarnaast kan fondsvorming een gevolg zijn van afschrijving doch is in de dagelijkse praktijk geen afschrijvingsdoel. De door afschrijving vrijgekomen middelen vormen onderdeel van het totale financieringsplan van ondernemingen. De fondsvormingsgedachte is later als (leidend) principe door de Hoge Raad niet meer herhaald.

Naar de opvatting van Smeets is het gelijkstellen van afschrijvingen met het boeken van een waardevermindering zo niet altijd fout, dan toch zeker onnauwkeurig. Naar mijn mening moeten waardemutaties bij het bepalen van de afschrijvingslast echter in de beschouwing worden betrokken.

Jacobs geeft een goed bruikbare definitie van afschrijvingen. Hij knoopt aan bij de vermindering van de gebruikswaarde van het bedrijfsmiddel. Zijn definitie zou naar mijn voorkeur als volgt kunnen worden aangescherpt:

Afschrijven op een bedrijfsmiddel is het tot uitdrukking brengen van het geschatte functionele gebruikswaardeverloop van het bedrijfsmiddel binnen de onderneming; dit is de aanschaffingskosten van het bedrijfsmiddel (gelijktijdig en) volgtijdelijk over de productieprocessen verdelen overeenkomstig de prestaties (netto-waarde der prestaties, gemeten op kosten- danwel opbrengstenbasis) van het bedrijfsmiddel, binnen de grenzen door de ratio der afschrijvingen gesteld.

HOOFDSTUK 3 AANSCHAFFINGS- OF VOORTBRENGINGSKOSTEN

- 3.1. Inleiding
- 3.2. Historische kostprijs
- 3.3. Aanschaffingskosten
- 3.4. Voortbrengingskosten
- 3.5. Samenvatting

3.1. Inleiding

In de hoofdstukken 3 t/m 5 komen de bepalende elementen voor het afschrijvingsbedrag aan de orde: historische kostprijs, restwaarde en de gebruiksduur. De toerekening aan de jaren gebeurt via de afschrijvingssystemen die in hoofdstuk 6 worden besproken.

Tot de aanschaffingskosten van onroerende zaken behoren alle kosten die nodig zijn om de onroerende zaken van derden te betrekken.

Als de onroerende zaak in de eigen onderneming wordt gebouwd is er sprake van 'voortbrengingskosten'. De integrale kostprijs (inclusief het constante deel van de algemene bedrijfskosten) moet dan in aanmerking worden genomen.

Combinaties van aanschaffings- en voortbrengingskosten komen ook voor: hieronder vallen alle kosten die een ondernemer moet maken om het bedrijfsmiddel bedrijfsklaar voor zijn onderneming te maken.

3.2. Historische kostprijs

Volgens art. 10 Wet IB kan niet meer dan de historische kostprijs, gerekend in de oorspronkelijke waarde van de munteenheid, worden afgeschreven. Afschrijving naar vervangingswaarde is fiscaal niet toegestaan: voor de bepaling van de historische kostprijs moet de ondernemer uitgaan van de aanschaffings- of voortbrengingskosten en niet van de actuele waarde of vervangingswaarde van de onroerende zaak.

Bij de totstandkoming van de Wet IB is aan de orde geweest of er niet toch afgeschreven zou mogen worden naar vervangingswaarde. Daarmee zou beter aangesloten kunnen worden bij de commerciële behoefte om in het belang van de continuïteit van de onderneming de noodzakelijke vervanging meer op de voorgrond te brengen. De afschrijving naar historische kostprijs werd echter bestendigd omdat het zowel voor de fiscus als de ondernemer eenvoudig van toepassing is. Daarnaast werd gewezen op een uitbreiding van de werking van de vervangingsreserve: voortaan zou een vervangingsreserve ook kunnen worden gevormd bij de vrijwillige vervreemding van technisch of economisch versleten bedrijfsmiddelen. De boekwinst bij afstoting van bedrijfsmiddelen, die in het belang van de continuïteit van de onderneming vervangen zullen worden, wordt dan tijdelijk onbelast gelaten. In combinatie met de toenmalige faciliteit, om een derde van de aanschaffingskosten vervroegd af te mogen schrijven, zou de financiering van vervangende productiemiddelen worden vergemakkelijkt (MvT IB 1964, blz. 22 rk, MvA IB 1964, blz. 29 rk).

In dezelfde zin werd later naar aanleiding van voorstellen van professor Hofstra inzake inflatieneutrale belastingheffing opgemerkt, dat door doorschuifregelingen en fiscale investeringsfaciliteiten de afschrijvingsbasis niet zo zeer een knelpunt is, dat daarvoor maatregelen moeten worden getroffen (TK, zitting 1979-1980, 14932, nr. 6). Vergelijkbare faciliteiten bestaan nog steeds. Als opvolgers van de vervroegde afschrijving en de WIR kunnen in dit verband de investeringsaftrek en de willekeurige afschrijvingsfaciliteit worden aangemerkt. Geconcludeerd mag worden dat afschrijven naar vervangingswaarde voorlopig geen voet aan de grond zal krijgen.

3.3. Aanschaffingskosten

Jacobs (Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen) leidt uit de jurisprudentie de volgende omschrijving van aanschaffingskosten af:

Onder de aanschaffingskosten (van een bedrijfsmiddel) zijn te verstaan die ondernemingskosten, welke voor de ondernemer het karakter dragen van kapitaalsuitgaven en welke de ondernemer maakt teneinde een bepaald object in de gewenste hoedanigheid en op het gewenste moment als zelfstandig bedrijfsmiddel in gebruik te nemen.

De aanschaffingskosten van bedrijfsmiddelen zijn niet beperkt tot de prijs die voor de aankoop is besteed, maar daartoe behoren ook de kosten die op de aankoop zijn gevallen en die tezamen met de koopsom het bedrag uitmaken dat uit het bedrijf ter verkrijging van de bedrijfsmiddelen beschikbaar is gesteld. Onder de aanschaffingskosten moeten de kosten van aankoop worden begrepen, zoals bijvoorbeeld installatiekosten, transportkosten, provisie, overschrijvingskosten, notariskosten en dergelijke. Op deze kosten mag niet afzonderlijk worden afgeschreven, terwijl afschrijving ineens evenmin is toegelaten (B. nr. 3225 en 4069; voor een uitgebreid overzicht zie de conclusie van Van Soest bij Hoge Raad 30 november 1995, nr. 30.918 inzake de kostprijs van een deelneming).

De kostprijs moet worden gesteld op de werkelijke financiële offers —uitgaven of opofferingen van bestanddelen van het vermogen— die de ondernemer voor de verwerving van het bedrijfsmiddel moet brengen en niet op gedeerde inkomsten (BNB 67/202).

De verantwoorde zakelijke prijs doet niet ter zake, een 'te dure' of 'te goedkope' kostprijs dient gewoon als uitgangspunt voor de afschrijvingen:

De omstandigheid dat een bedrijfsmiddel is gekocht voor een hogere prijs dan een derde ervoor zou hebben gegeven, omdat het perceel voor hem te enen male onmisbaar was, brengt geen wijziging in de grondslag der afschrijving. Ook in dat geval geeft immers de aanschaffingsprijs, welke de waarde, die het bedrijfsmiddel voor het bedrijf heeft, althans in de regel, niet te boven zal gaan, het kapitaal weer, dat ter zake van het bedrijfsmiddel in het bedrijf is aangewend en dat in stand moet blijven voordat van winst sprake kan zijn (B. nr. 6537).

Correctie naar een 'normale koopsom' vindt wel plaats, als er sprake is van een kostprijs van een vermogensbestanddeel, dat door niet zakelijke oorzaken gelegen in de persoon van de aandeelhouder te goedkoop of te duur is gekocht. Bij voortbrengingskosten worden wegens niet zakelijke redenen te hoge voortbrengingskosten wel gecorrigeerd, maar te lage voortbrengingskosten niet.

Financieringskosten

Of de financieringskosten tot de kostprijs behoren, wordt in jurisprudentie en literatuur verrassenderwijs niet op eenduidige wijze beantwoord. Men zou aannemen dat deze kwestie al lang uitgekristalliseerd zou zijn. Duidelijk is wel dat de rente en kosten die de financiering *na* ingebruikneming van het bedrijfsmiddel betreffen niet tot de kostprijs van het bedrijfsmiddel behoren.

Dat de rente en kosten van een geldlening opgenomen ter financiering van de bouw zelf als onderdeel van de kostprijs moeten worden geactiveerd blijkt uit het arrest BNB 69/108. Dit zou dan in het verlengde van dit arrest ook moeten gelden voor een lening, waarmee zowel de bouw als het latere gebruik van het bedrijfsmiddel wordt gefinancierd. Alleen de rente van de bouw moet in dat geval worden geactiveerd. Wellicht houdt dit ook in dat ook de afsluitkosten voor een evenredig deel tot de kostprijs behoren.

Naar aanleiding van het arrest BNB 82/169 wordt in de literatuur de vraag gesteld of BNB 69/108 niet achterhaald is. Een bouwbedrijf betaalde in de casus van BNB 82/169 rente ter zake van twee hypothecaire geldleningen, die door haar waren aangegaan in rechtstreeks verband met de aankoop van gronden ten behoeve van de daarop uit te voeren bouwprojecten. De inspecteur stelde zich op het standpunt dat de betaalde rente, die als financieringskosten duidelijk aanwijsbaar samenhangen met de bouwprojecten, moest worden geactiveerd. De Hoge Raad besliste in algemene bewoordingen:

... dat zodanige financieringskosten naar hun aard niet behoren tot de kosten, welke door de produktie bepaaldelijk worden opgeroepen, dat wil zeggen voor de produktie in ieder geval nodig zijn en daarmee onmiddellijk samenhangen;

dat goed koopmansgebruik daarom met betrekking tot dergelijke financieringskosten niet eist dat zij bij de waardering van onderhanden werken in de balans tot de kostprijs van die werken worden gerekend...

Stevens concludeert naar aanleiding van BNB 82/169, dat in het positieve recht in die gevallen, waarin sprake is van een rechtstreeks en aanwijsbaar verband tussen de financieringskosten en de activa, verbijzondering van de financieringskosten plaats dient te vinden op basis van historische samenhang, tenzij toepassing van de voorzichtigheidsregel van goed koopmansgebruik toestaat dat deze verbijzondering achterwege kan blijven, zodat activering niet hoeft plaats te vinden (Stevens, L.G.M., *Financieringskosten en fiscale winstbepaling*, *Weekblad* 1882/5566).

Naar aanleiding van hetzelfde arrest concludeert Jacobs dat het arrest BNB 69/108 aan actualiteit heeft ingeboet. Het zou hem niet verbazen als de financieringskosten niet meer hoeven te worden geactiveerd, ook indien er een rechtstreeks verband tussen de financieringskosten en het activum bestaat (Jacobs, J.J.H., *FED* 27 mei 1982, IB '64: art. 9: 342).

Kritisch staat ook IJsselmuiden tegenover de activering van financieringskosten. Hij stelt dat ze niet tot de kostprijs behoren, omdat de kostprijs niet mag afhangen van de wijze van financiering (IJsselmuiden, Th.S., *De Fiscale Balans*, FM nr. 21, Kluwer, Deventer). Op een andere plaats (IJsselmuiden, Th.S., *FED Vpb.*: art 6: 26) geeft hij aan, dat activering van de financieringskosten als element van een actief in het algemeen in strijd met goed koopmansgebruik moet worden geacht om de volgende redenen:

- de betekenis van het productiemiddel wordt voor de onderneming niet groter doordat met vreemde middelen is gefinancierd;
- de onderneming wordt in haar totaliteit gefinancierd, niet elk productiemiddel afzonderlijk;
- activering is niet consequent uitvoerbaar omdat men dan alle kredietkosten aan activa zou moeten toerekenen, bijvoorbeeld ook het leverancierskrediet.

Bij financiering van de bouw of fabricage in eigen beheer van een bedrijfsmiddel met eigen vermogen worden geen financieringskosten gemaakt en kan derhalve ter zake niets als onderdeel van de kostprijs worden geactiveerd.

Het beeld met betrekking tot de financieringskosten is dus allerm minst duidelijk. Door de algemene bewoordingen die de Hoge Raad heeft gebruikt in BNB 82/169 mag eigenlijk aangenomen worden dat de financieringskosten niet meer behoeven te worden geactiveerd. Met name spreekt mij het bedrijfseconomisch getinte argument van IJsselmuiden aan, dat de onderneming in zijn totaliteit wordt gefinancierd en niet elk productiemiddel afzonderlijk.

Sloop

Bij sloop gevolgd door nieuwbouw moeten twee situaties onderscheiden worden:

- koop gevolgd door sloop ten behoeve van nieuwbouw,
- gebruik in de onderneming gevolgd door sloop ten behoeve van nieuwbouw.

Als een gebouw wordt gekocht met de bedoeling dit te slopen om vervolgens op het terrein een nieuw gebouw te stichten, moeten de sloopkosten bij de kostprijs van het nieuwe gebouw worden geboekt. Als er een opbrengst wordt gerealiseerd door de sloop wordt deze afgeboekt. De boekwaarde van de speciaal voor de sloop aangekochte grond plus opstallen zijn opgeofferd om de grond vrij te maken, zodat die boekwaarde geheel aan de aangekochte grond moet worden toegerekend (BNB 83/259). Aangezien over grond niet wordt afgeschreven is het gevolg hiervan de aankoop van grond plus opstallen geen afschrijvingspotentieel oplevert.

Een andere situatie is aan de orde als gebouwen reeds langere tijd in het bedrijfsproces zijn gebruikt en daarna worden gesloopt omwille van nieuwbouw. De Hoge Raad oordeelde in BNB 93/240 inzake warenhuizen voor de landbouw:

In het geval, waarin sprake is van de vervanging van twee in de bedrijfsuitoefening versleten warenhuizen door een functioneel zelfde bedrijfsmiddel van vrijwel dezelfde omvang als de gesloopte warenhuizen te zamen, dwingt goed koopmansgebruik niet tot toerekening van de boekwaarde of bedrijfswaarde van de versleten warenhuizen aan de kostprijs van het nieuwe bedrijfsmiddel. Daaraan doet niet af ... dat aan het gesloopte object nog een verhoudingsgewijs geringe bedrijfswaarde kon worden toegekend.

Het hof had in dit geval geoordeeld dat:

- er geen sprake was van het vrijmaken van grond van een opstal die in de onderneming niet gebruikt werd;
- de oude opstallen geen geheel andere functie zouden krijgen dan de nieuwe opstal;
- er sprake was van vervanging van twee in de bedrijfsuitoefening versleten warenhuizen door een functioneel zelfde bedrijfsmiddel.

Het vrijkomen van de grond was volgens het hof wel het onvermijdelijke gevolg, maar niet het beoogde doel van die vervanging. De boekwaarde van de gesloopte warenhuizen bedroeg f 13.790, de lagere bedrijfswaarde op sloopdatum f 7.500. De kostprijs van het nieuwe warenhuis bedroeg f 260.000. Het hof stond een afboeking ten laste van de winst naar de lagere bedrijfswaarde toe van $f\ 13.790 - f\ 7.500 = f\ 6.470$. Het restant van f 7.500 moest bij de kostprijs van de nieuwe warenhuizen worden geboekt. De staatssecretaris stelde in cassatie dat de bedrijfswaarde van de oude opstallen aan de grond moest worden toegerekend. De Hoge Raad stond vervolgens een afschrijving ten laste van de winst van de volle f 13.790 toe.

G. Slot merkt in zijn —zeer kritische— noot bij het arrest op dat hiermee nieuwe geschilpunten zullen ontstaan. Waar zal het —vermoedelijk aanwezige— maximum liggen van hetgeen onmiddellijk als verloren kan worden afgeschreven? Het zal toch niet de bedoeling zijn te aanvaarden dat sloop en vervangende nieuwbouw een ondernemer steeds verlies opleveren ten opzichte van de boekwaarde van het gesloopte, ongeacht de hoogte van dit bedrag?

Naar mijn mening brengt de Hoge Raad met zijn overweging tot uitdrukking dat, gezien de identieke vervanging van de in de bedrijfsuitoefening versleten bedrijfsmiddelen, de oude warenhuizen feitelijk van geen waarde meer waren (Probleem was echter dat het hof feitelijk had vastgesteld dat de bedrijfswaarde nog f 6.470 bedroeg, de partijen waren het ook eens over deze waarde. De Hoge Raad kon dus niet zonder meer om deze vaststelling heen.). De bedrijfsuitoefening wordt met identieke nieuwe bedrijfsmiddelen op dezelfde wijze gecontinueerd. Er is derhalve feitelijk

in de huidige bedrijfsvoering geen waarde aan de oude warenhuizen toe te kennen. Het verlies is aan het verleden toe te rekenen, de resterende boekwaarde of bedrijfs-waarde mag ten laste van het resultaat gebracht worden. Naar mijn mening zal de Hoge Raad dan ook geen maximum introduceren zoals Slot vermoed.

Subsidies

Het is vaste jurisprudentie dat overheidssubsidies, die in verband met de stichting of aanschaf van een onroerende zaak worden verleend, afgeboekt moeten worden van de kostprijs daar zij als tegemoetkomingen in de kosten worden beschouwd.

Bij bijdragen in de bouwkosten betaald door huurders, hangt het er van af of de bijdrage niet direct als huurbate moet worden belast (vergelijk Brüll, D., *FED IB* art. 7(1) 1950:309). In de situatie dat een particuliere subsidie vóór de aanbesteding van het werk was gecontracteerd mocht de bijdrage op de kostprijs worden afgeboekt (BNB 64/227). In het geval dat de subsidie geen voorwaarde was voor het bouwen, maar het resultaat van het onderhandelen met een aspirant-huurder, was er in feite sprake van sleutelgeld en moest de bijdrage tot de winst worden gerekend (BNB 65/287).

Exploitatiesubsidies behoren tot de jaarlijkse winst te worden gerekend. Schadeloosstellingen bij onteigening, in verband met de nadelige gevolgen welke de noodzaak tot investeren voor de bedrijfsuitkomsten zal hebben, worden niet afgeboekt van de kostprijs (V-N 1980, blz. 148 en V-N 1980, blz. 151).

Blijkens Infobulletin 86/516 is de staatssecretaris van mening dat subsidies ingevolge milieuwetten zijn aan te merken als tegemoetkoming in de investeringskosten en als zodanig moeten worden afgeboekt van de kostprijs.

Als subsidies of reducties achteraf worden toegekend worden deze ook afgeboekt op de kostprijs als zij zien op een bijdrage in de bouwkosten.

Het is mogelijk vóóraf rekening te houden met een te verwachten subsidie. Een belanghebbende stelde de kostprijs van een bedrijfsmiddel op de stichtingskosten, verminderd met het geschatte bedrag van de eventueel na tien jaar te verwachten subsidie in de niet-rendabele bouwkosten. Zijn afschrijvingen baseerde hij op dit constant gehouden bedrag en daarnaast had hij de subsidie jaarlijks geactiveerd en geschat en de voor- en nadelige verschillen die uit deze waardering voortvloeide ten laste of ten gunste gebracht van het desbetreffende jaar. Het hof besliste dat goed koopmansgebruik niet verbiedt de voorwaardelijke subsidie —mits op reële gronden geschat— direct in aanmerking te nemen en voor het geschatte bedrag in mindering te brengen van de stichtingskosten, om vervolgens op het restant de jaarlijkse afschrijvingen toe te passen (BNB 58/332).

Huurders

In de praktijk komt het wel voor dat een huurder opstallen bouwt op de grond van de verhuurder. Als tegenprestatie kan dan een langjarig huurcontract met een lage huur bedongen worden. Naast deze lage huur geniet de eigenaar een voordeel in de vorm van de waardevermeerdering van zijn bezit. Zolang het huurcontract loopt, drukt op deze waardevermeerdering het verhuurd zijn tegen een lage huur. Het voordeel is derhalve beperkt tot de waardevermeerdering die na afloop nog resteert. De eigenaar van de grond kan vervolgens kiezen aan welk jaar hij het wenst toe te rekenen: hetzij terstond geheel, hetzij verdeeld over de huurtijd, aan het jaar waarin de bouw of de verbouwing plaatsvindt, het jaar waarin het huurcontract eindigt, terwijl het ook toegestaan is het voordeel te verdelen over de jaren waarin het huurcontract loopt (BNB 62/154). Het is niet geoorloofd het voordeel pas te belasten op het moment dat het pand wordt verkocht. Op het moment dat het voordeel volgens het stelsel van winstberekening als genoten moet worden aangemerkt, moet het als onderdeel van de kostprijs worden geactiveerd door de eigenaar.

Uitkoopsummen en schadeloosstellingen, die aan huurders en pachters worden betaald om de onroerende zaak voor het doel waarvoor de aankoop plaatsvond te kunnen gebruiken, behoren tot de aanschaffingskosten.

BTW

De niet aftrekbare BTW behoort tot de kostprijs. In BNB 80/148 was het geval aan de orde dat een ondernemer na een aantal jaren niet meer als ondernemer werd aangemerkt en daardoor in aftrek gebrachte BTW moest restitueren. Tot het bedrag van de restitutie moest telkens activering plaatsvinden als onderdeel van de kostprijs.

Onderhoud/verbetering

De kosten van onderhoud en verbetering bij de aankoop van een pand moeten te zamen met de aankoopkosten worden geactiveerd, en op het totale bedrag dient dan de afschrijving te worden toegepast (BNB 59/6). Op het nauwe verband tussen afschrijving en onderhoud/verbetering komen wij in hoofdstuk 7 terug.

Vervangingsreserve/ruilarresten

Een vervangingsreserve wordt afgeboekt op de kostprijs van het vervangende bedrijfsmiddel, waarbij de restwaarde van het vervangen bedrijfsmiddel als ondergrens geldt. Bij toepassing van de ruilarresten wordt de kostprijs van het nieuwe bedrijfsmiddel gesteld op de boekwaarde van het oude, vermeerderd met een eventuele bijbetaling. De nieuwe kostprijs dient dan weer als uitgangspunt voor de bepaling van de afschrijvingen.

Inbreng uit privé

De kostprijs van onroerende zaken die uit het privé-vermogen worden ingebracht moet worden gesteld op de waarde in het economisch verkeer.

3.4. Voortbrengingskosten

Voortbrengingskosten zien op kosten voor het vervaardigen van bedrijfsmiddelen in eigen bedrijf. Hieronder valt ook het doen vervaardigen krachtens een regiecontract (BNB 61/61 en BNB 67/55). Het begrip voortbrengingskosten is voornamelijk voor de investeringsaftrek ontwikkeld. Voortbrengingskosten worden ook gemaakt als een al tot het bedrijfsvermogen behorende zaak wordt aangewend voor de vervaardiging van een nieuw bedrijfsmiddel, bijvoorbeeld grond wordt bebouwd met een opstal.

Bij voortbrengingskosten worden wegens niet zakelijke redenen te hoge voortbrengingskosten wel gecorrigeerd maar te lage voortbrengingskosten niet. De voortbrengingskosten van een zelf vervaardigd bedrijfsmiddel kunnen maximaal worden gesteld op de werkelijk betaalde kosten, ook indien deze kosten om niet zakelijke redenen lager dan normaal zijn. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om lagere arbeidskosten (BNB 59/51). Deze kosten worden niet volledig geobjectiveerd.

In BNB 66/52 besliste de Hoge Raad met betrekking tot een zelf gebouwde fabriek dat tot de te activeren voortbrengingskosten de constante algemene kosten behoren. Geoordeeld werd dat het onverenigbaar zou zijn met de strekking van art. 8 Besluit IB 1941 (art. 10 Wet IB) als met goed koopmansgebruik om op het constante deel van algemene kosten geen acht te slaan, terwijl deze wel in de van derden betrokken bedrijfsmiddelen begrepen zijn. Hieraan deed niet af dat, als deze opslag achterwege was gelaten, het bedrag van de jaarlijkse afschrijving lager, en het bedrag van de jaarlijkse winst dienovereenkomstig hoger zou zijn.

3.5. Samenvatting

In de recentere wetsgeschiedenis is afschrijven naar vervangingswaarde aan de orde gesteld. Invoering ervan is geblokkeerd onder verwijzing naar de eenvoud van het afschrijven naar historische kostprijs. Daarnaast werd gewezen op doorschuif-faciliteiten (vervangingsreserve en ruilarresten) en de toenmalige afschrijvings- en investeringsfaciliteiten waardoor de financiering van vervangende bedrijfsmiddelen wordt vergemakkelijkt. De historische kostprijs als afschrijvingsbasis vormde niet zozeer een knelpunt dat daarvoor maatregelen moesten worden getroffen. Vergelijk-bare faciliteiten bestaan nog steeds. Geconcludeerd mag worden dat afschrijven naar vervangingswaarde voorlopig geen voet aan de grond zal krijgen

Ten aanzien van de bepaling van de historische kostprijs voor de afschrijvingen zijn er in de praktijk eigenlijk geen problemen te verwachten.

Alleen met betrekking tot de financieringskosten is er verschil van inzicht of ze nu tot de kostprijs moeten worden gerekend of niet.

Bij sloop heeft de Hoge Raad in BNB 93/240 aangegeven, dat in het geval van ver-vanging van twee in de bedrijfsuitoefening versleten bedrijfsmiddelen, door een func-tioneel zelfde bedrijfsmiddel van dezelfde omvang, de boekwaarde of bedrijfswaarde van de oude bedrijfsmiddelen niet geactiveerd hoeven worden, maar direct ten laste van het resultaat mogen worden gebracht. In een koop-sloop-nieuwbouw situatie zullen de sloopkosten tot de kostprijs moeten worden gerekend.

HOOFDSTUK 4 RESTWAARDE

- 4.1. Inleiding
- 4.2. Restwaarde
- 4.3. Aanpassing gedurende de rit
- 4.4. Afzonderlijk gebruik grond en opstal
- 4.5. Uitbreiding pand en restwaarde bereikt: toch afschrijven
- 4.6. Grond en opstal; één of separaat?
- 4.7. Bedrijfseconomische benadering
- 4.8. Geen slijtage van grond
- 4.9. Benadering van de restwaarde in de praktijk
- 4.10. Samenvatting

Bijlagen

4.1. Inleiding

In het vorige hoofdstuk is het beginpunt van de afschrijving gemarkeerd. Wij zullen nu het eindpunt behandelen: de restwaarde.

Na een fiscale behandeling van het begrip en de inhoud van de restwaarde komt de benadering van de restwaarde in de praktijk aan de orde. Voorbeelden van deze benaderingswijzen sluiten het hoofdstuk af.

4.2. Restwaarde

De restwaarde is het bedrag dat de onroerende zaak in elk geval waard is op het moment dat het in het bedrijf niet langer bruikbaar zal zijn (BNB 58/56). Of, anders gezegd, het is de verkoopwaarde (directe opbrengstwaarde) bij het einde van de gebruiksduur. Deze waarde is te verhogen met de eventuele opbrengsten of te verlagen met kosten van buitengebruikstelling. Met eventuele schadevergoedingen moet bij de bepaling van de residuwaarde rekening worden gehouden (BNB 67/178, inzake vergoedingen in het kader van de Deltawet).

Als een gebouw na aankoop is verbouwd of gemoderniseerd voordat het in gebruik is genomen, moet bij de bepaling van de restwaarde van de verbouwde of gemoderniseerde staat worden uitgegaan. De koopprijs van het gebouw vóór verbouwing of modernisering is van geen betekenis (BNB 68/182).

Als 100% van de kostprijs is afgeschreven met een geschatte restwaarde van nihil, kan er niet verder worden afgeschreven (B. nr. 3703, B.nr. 4681).

4.3. Aanpassing gedurende de rit

De restwaarde hoeft niet altijd hetzelfde te blijven, hij moet worden aangepast in geval van een redelijkerwijs blijvend geachte aanmerkelijke verandering. Jaarlijks herzien is dus niet noodzakelijk. Dit is een belangrijke regel, aangezien herziening van de restwaarde er immers toe kan leiden dat de afschrijving op een lager bedrag moet worden vastgesteld of zelfs moet worden stopgezet.

Het kader waarbinnen aanpassing moet plaatsvinden heeft de Hoge Raad in BNB 58/56 geformuleerd:

- Wanneer door de afschrijvingen geen hoger bedrag van de aanschaffings- of voortbrengingskosten resteert dan het bedrag der residuwaarde, zijnde het bedrag dat de zaken in elk geval waard zullen zijn ten tijde dat zij in het bedrijf niet langer bruikbaar zullen zijn, bestaat voor verdere afschrijving geen reden meer, omdat tot dit bedrag immers geen aanschaffings- of voortbrengingskosten voor het bedrijf teloor zullen gaan.

Voor dit doel is van geen belang of deze residuwaarde enkel bepaald wordt door de waardevermindering, die de zaken ten gevolge van het gebruik in het bedrijf ondergaan, dan wel mede door waardeveranderingen ten gevolge van buiten dat gebruik gelegen factoren.

- Ter verkrijging van een juiste verdeling van de afschrijvingen over de jaren van gebruik moet de residuwaarde tijdens het gebruik worden bepaald naar de factoren, die deze waarde aan het einde van het gebruik zullen bepalen, terwijl die waarde ook tijdens het gebruik der zaken aan voortdurende verandering onderhevig is.
Het gaat dus niet om de restwaarde ten tijde van het in gebruik nemen maar om de restwaarde ten tijde van vervanging.
- Deze waardeverandering kan uit de aard der zaak slechts schattenderwijs geschieden en mede daarom reeds eist goed koopmansgebruik niet, dat de afschrijvingen doorlopend aan verandering van de residuwaarde moet worden aangepast.
Aanpassing is echter wel vereist bij een aanmerkelijke verandering van die waarde, welke redelijkerwijs als blijvend kan worden beschouwd.

In de literatuur wordt kritiek geleverd op dit arrest.

Brüll, Zwemmer en Cornelisse zijn van mening, dat zolang de afschrijvingen op basis van de historische aanschaffingsprijs worden bepaald, het rekening houden met een zich wijzigende restwaarde tot een willekeurige winstbepaling per jaar leidt. Er zal in een bepaald jaar winst tot uitdrukking moeten worden gebracht (doordat niet meer kan worden afgeschreven) die met het resultaat van dit jaar niets te maken heeft, omdat hij hierin noch ontstaan, noch gerealiseerd is. Dergelijke winsten behoren op grond van de voorzichtigheid òf in het jaar van verkoop, òf in het jaar van staking te vallen. Tegelijkertijd achten zij een actuele restwaarde in overeenstemming met de realiteit (Brüll, D., J.W. Zwemmer en R.P.C. Cornelisse, 1994, *Goed koopmansgebruik*, Uitgeverij FED bv, Deventer).

In de noot bij het arrest wordt ook opgemerkt dat het op het eerste gezicht merkwaardig is, dat het uitgangspunt van de afschrijving een onwrikbaar gegeven is, maar dat de restwaarde tijdens de levensduur kan variëren, dat hiervoor de aanmerkelijk veranderde actuele vervangingswaarde in aanmerking komt, mits zij redelijkerwijs als blijvend kan worden beschouwd. Dat lijkt op een dualisme. Maar dit dualisme ligt nu eenmaal in het stelsel van de historische kostprijs opgesloten. Dat blijkt bijvoorbeeld heel duidelijk bij de verkoop van percelen grond, die jaren in het bezit van de onderneming zijn geweest.

Met het door het arrest geïntroduceerde systeem kan ik mij wel verenigen. De realiteitszin gebiedt met de veranderde verkoopwaarde aan het einde van de gebruiksduur rekening gehouden, anders zou doorgegaan mogen worden met een last tot uitdrukking te brengen waar er geen is. Een belangrijke voorwaarde van de Hoge Raad voor aanpassing van de restwaarde —en daarmee de afschrijvingen— is, dat er sprake moet zijn van blijvende, aanmerkelijke verandering. Dit moet zo geïnterpreteerd worden, dat het nagenoeg zeker moet zijn dat de gestegen residuwaarde aan het einde van de gebruiksduur gerealiseerd zal worden. Als dit niet het geval is, zal op basis van de realiteitszin en de voorzichtigheid geen aanpassing plaats hoeven te vinden. Overigens moet bedacht worden dat een aanpassing niet voor eeuwig hoeft te zijn. Wijziging van omstandigheden zouden weer kunnen nopen tot aanpassing van de restwaarde of de boekwaarde, waarna weer afgeschreven mag worden. Bij ernstige bodemverontreiniging zou bijvoorbeeld neerwaartse aanpassing van de restwaarde kunnen plaatsvinden.

4.4. Afzonderlijk gebruik grond en opstal

In het geval dat de grondprijzen duurzaam stijgen moet de restwaarde aangepast worden, wat leidt tot een lagere afschrijving. De regel dat de restwaarde van de grond moet worden aangepast als de grond duurzaam in waarde is gestegen vormt een bedreiging voor de panden die gedurende een lange periode in de onderneming aanwezig zijn. De ervaring leert immers dat grondprijzen gestaag stijgen.

Een en ander is het gevolg van de vaste jurisprudentie dat grond en gebouw één productiemiddel vormen, tenzij de grond in afzonderlijk gebruik is (B. nr. 8390, BNB 55/20). Een ondernemer hoeft in sommige gevallen echter geen rekening te houden met de gestegen grondprijzen. Dat is het geval als aannemelijk is dat de grond niet zal worden verkocht aan het einde van de gebruiksduur maar dat de grond dienstbaar wordt gemaakt aan de stichting en het gebruik van nieuwe gebouwen. Als restwaarde van de grond kan in zo'n geval de historische kostprijs van de grond worden aangehouden.

Verondersteld wordt in een dergelijk geval dat de grond telkenmale in de onderneming gebruikt zal worden na ommekomst van de gebruiksduur van de opstal. De grond is dan een zelfstandig productiemiddel in het bedrijfsproces, het zal afzonderlijk geactiveerd moeten worden. Aangezien grond niet slijt wordt er niet op afgeschreven. Een waardestijging leidt in dat geval pas tot fiscale consequenties bij verkoop.

Uit BNB 63/6 wordt afgeleid dat geen aanpassing hoeft plaats te vinden, indien de waardestijging van de grond niet wordt gerealiseerd.

Een ondernemer nam de voor zijn bedrijf bestemde gronden, ook voorzover ze bebouwd waren, steeds als afzonderlijk bedrijfsmiddel in de boekhouding op voor de aanschaffingsprijs. Ook op die gronden gestichte gebouwen nam hij als afzonderlijke bedrijfsmiddelen op voor de stichtingskosten. De gronden waren op een gegeven moment flink in waarde gestegen. De ondernemer schreef alleen maar af op de gebouwen. De inspecteur verlaagde de afschrijving, daar de restwaarde van het onroerend goed flink was gestegen door de gestegen grondprijzen. De grond en de opstallen moesten volgens hem als één geheel worden beschouwd.

De Hoge Raad stelde de ondernemer in het gelijk. De rechter constateerde dat in het bedrijf van de ondernemer de oude gebouwen worden gesloopt en vervangen door nieuwe panden. Wanneer op een zeker tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen voor het bedrijf niet meer bruikbaar zijn, wordt niet door verkoop van die gebouwen — met de daartoe behorende grond — de waarde van die grond gerealiseerd. De grond wordt daarentegen dienstbaar gemaakt aan de stichting en het gebruik van nieuwe bedrijfsgebouwen. Bij de toe te passen afschrijving van deze ondernemer wordt geen betekenis toegekend aan de waarde die de grond heeft. De restwaarde moet los van de grond bepaald worden.

In vergelijkbare zin is beslist in de arresten BNB 63/266A en BNB 63/266B, zij het met de kanttekening dat het standpunt ook wordt toegepast op gevallen waarin grond en bedrijfsgebouw fiscaal gedurende jaren als één bedrijfsmiddel waren beschouwd.

Afgeschreven kan in zo'n geval worden tot de grondwaarde, verhoogd met de geschatte waarde van de sloopmaterialen. Het feitelijk gebruik dat van de grond en de gebouwen wordt gemaakt is beslissend. Een aanwijzing voor het afzonderlijke gebruik van grond en opstallen kan het op dezelfde plaats herbouwen (na het slopen) zijn.

Een ondernemer zou bij een kantoorgebouw of winkel kunnen stellen dat in de toekomst op de grond een nieuw gebouw zal worden opgetrokken en vervolgens alleen over de opstal kunnen afschrijven. De inspecteur moet in zo'n geval bewijzen dat geen herbouw zal plaatsvinden en dat de restwaarde is gestegen.

Verhuurde woonhuizen

Voor verhuurde woonhuizen is in de rechtspraak al eens aangenomen dat zulke panden als ze niet meer bruikbaar zijn voor het bedrijf, niet op dezelfde plaats zullen worden herbouwd maar in het algemeen zullen worden verkocht waarbij de hogere grondwaarde wordt gerealiseerd. Naar het oordeel van de rechter was het onwaarschijnlijk dat nieuwe gebouwen zouden worden gesticht voor een prijs die een veelvoud zou bedragen van de aanschaffingskosten van het oude onroerend goed (BNB 1964/156, na verwijzing van BNB 63/266B).

Privévermogen

De bovengenoemde jurisprudentie geldt voor tot het bedrijfsvermogen behorende onroerende zaken. Ten aanzien van tot het privévermogen behorende verhuurd vastgoed is door de Hoge Raad in BNB 73/101 —een kantoorpand— beslist, dat in het algemeen geen invloed kan worden toegekend aan waardeverandering van de ondergrond. Een motivering is door de Hoge Raad niet gegeven.

Het is een arrest dat veel vragen oproept. Is met deze beslissing de jurisprudentie voor bedrijfstvastgoed verlaten? De in de noot in het Vakstudie Nieuws wordt gesteld, dat buiten de winstsfeer de leer dat grond en opstal een geheel vormen niet geldt. Buiten de winstsfeer prevaleert de scheiding van grond en opstal, waardoor afschrijving op grond niet op zijn plaats is. Daarbij moet nog in aanmerking worden genomen dat de kapitaalwinsten in de privé-sfeer niet belast zijn.

Een mogelijke verklaring zou kunnen zijn, dat indirect toch belasting zou worden geheven over vermogensstijgingen, door het in aanmerking nemen van lagere afschrijvingen bij aanpassing van de restwaarde. In de privé-sfeer zijn vermogensstijgingen doorgaans onbelast.

4.5. Uitbreiding pand en restwaarde bereikt: toch afschrijven

Een andere uitzondering op het verplichte aanpassen van de restwaarde vormt de jurisprudentie van de Hoge Raad in het geval dat een pand wordt uitgebreid, en tevens vast staat dat het pand bij het einde van de gebruiksduur een hogere restwaarde heeft dan de huidige boekwaarde en het bedrag van de nieuwe investering. De Hoge Raad staat dan toch afschrijving toe over het verschil van de kostprijs van de uitbreiding en de restwaarde van de uitbreiding.

In BNB 62/294 had een ondernemer zijn hotel uitgebreid met een vierde verdieping. Het hof had afschrijving niet toegestaan omdat de restwaarde de boekwaarde van het gebouw te zamen met de voorbereidingskosten blijvend zou overtreffen. De Hoge Raad overwoog:

... dat het door toevoeging van een vierde verdieping vergrote gebouw tijdens het gebruik in het bedrijf blootstaat aan achteruitgang en veroudering;
dat het met goed koopmansgebruik strookt telken jare bij de vaststelling van de winst, waarin de resultaten, aan de uitbreiding der bedrijfsruimte ontleend, begrepen zullen zijn ... door middel van een afschrijving tot uitdrukking te brengen dat een gedeelte van de kostprijs der uitbreiding aan het jaar valt toe te rekenen, ook al bestaat het vooruitzicht dat, indien te eniger tijd de bruikbaarheid ... tot een einde komt, aan dit onroerend goed een waarde zal toekomen, welke het bedrag van de huidige boekwaarde, nadat daaraan de kosten van het bouwen van een vierde verdieping zijn toegevoegd, te boven gaat ...
dat belanghebbende derhalve op de boekwaarde van het pand, nadat en voorzover deze met de kosten van het toevoegen van de vierde verdieping aan haar bedrijfsruimte is verhoogd, ten laste van haar jaarlijkse winst afschrijvingen kan toepassen naar den maatstaf van den geschatten duur der bruikbaarheid van het met een vierde verdieping vergrote gebouw voor haar bedrijf en de geschatte verhoging der residuwaarde van het pand, welke aan deze uitbreiding valt toe te schrijven.

Het pand wordt hier als een ondeelbaar geheel beschouwd, de vierde verdieping vormt niet een afzonderlijk, zelfstandig bedrijfsmiddel. Desondanks wordt met een enkel beroep op goed koopmansgebruik en zonder nader uitleg toegestaan dat het verschil tussen de kostprijs van de uitbreiding en de restwaarde van de uitbreiding wordt afgeschreven.

Kennelijk heeft de Hoge Raad ongewenste effecten van de jurisprudentie, dat grond en opstal als een ondeelbaar geheel moeten worden beschouwd, willen repareren. Door een te hoog opgelopen restwaarde zouden fiscaal geen lasten van de nieuwe verdieping aan de jaren kunnen worden toegerekend, terwijl daar bedrijfseconomisch alle aanleiding toe is. De Hoge Raad benadrukt dit naar mijn mening nog eens met de overweging:

... dat het met goed koopmansgebruik strookt telken jare bij de vaststelling van de winst, waarin de resultaten, aan de uitbreiding der bedrijfsruimte ontleend, begrepen zullen zijn ... door middel van een afschrijving ... aan het jaar valt toe te rekenen...

Met andere woorden: door de uitbreiding worden nieuwe opbrengsten gegenereerd en het gaat niet aan de door de uitbreiding opgeroepen lasten dan buiten beschouwing te laten. Matching van baten en lasten van de uitbreiding wordt op deze wijze tot stand gebracht. Essentieel lijkt mij dat de oorspronkelijke voorraad werkeenheden (het oorspronkelijk in gebruik genomen gebouw) met een nieuwe voorraad werkeenheden (de vierde verdieping) is uitgebreid, die als een zelfstandige vruchtendrager kan opereren. In deze zienswijze past, dat op de kosten van de modernisering van de derde verdieping van het gebouw —de oorspronkelijke voorraad werkeenheden— niet meer mocht worden afgeschreven.

In het verlengde van dit arrest zou er aanleiding kunnen zijn bij zeer ingrijpende verbouwingen (zie BNB 92/136 in hoofdstuk 7), vergelijkbaar met een uitbreiding, separaat het verschil tussen de verbouwingskosten en de restwaarde van de verbouwingskosten af te schrijven.

Het nieuwe afschrijvingspotentieel

Op de uitbreiding mocht volgens de Hoge Raad afgeschreven worden naar de maatstaf van de geschatte duur van de bruikbaarheid van het met een vierde verdieping vergrote gebouw voor het bedrijf, en de geschatte verhoging van de residuwaarde van het pand, die aan de uitbreiding was toe te schrijven.

Een interessante vraag in dit verband is, of een gestegen grondwaarde door (de vergunning voor) de uitbreiding in aanmerking moet worden genomen bij de bepaling van het afschrijvingspotentieel van de uitbreiding. Met andere woorden, moet een deel van het oorspronkelijke afschrijvingspotentieel toegerekend worden aan het afschrijvingspotentieel van de uitbreiding. Aangezien de Hoge Raad zijn overwegingen lijkt te baseren op de matchinggedachte, ligt een dergelijke toerekening voor de hand.

4.6. Grond en opstal; één of separaat?

Hiervoor zagen wij dat volgens constante jurisprudentie grond en opstal één bedrijfsmiddel vormen. Bij een duurzame stijging van de restwaarde van de grond kan dit er toe leiden dat het afschrijvingsbedrag wordt verminderd of dat de afschrijving wordt stopgezet. In de jurisprudentie zijn op deze regel twee uitzonderingen toegelaten:

- als grond en opstal afzonderlijk in gebruik zijn; ten tijde van het niet meer bruikbaar zijn van de bestaande gebouwen wordt de waardestijging van de grond niet gerealiseerd, maar de grond zal dienstbaar blijven aan de bedrijfsuitoefening ter plaatse,
- als er sprake is van een uitbreiding van het oorspronkelijk in gebruik genomen gebouw, welke uitbreiding toekomstige opbrengsten zal opleveren, kan op de uitbreiding zelfstandig worden afgeschreven.

Het feit, dat de waardedaling van de opstal gesaldeerd moet worden met de waardestijging van de grond, heeft in de literatuur veel kritiek ontmoet.

In de noot bij BNB 62/294 acht M.J.H. Smeets het in aanmerking nemen van de actuele restwaarde onder meer in strijd met de realisatievoorwaarde. Dit lijkt mij echter geen bezwaar, hetgeen ik hiervoor al betoogd heb.

Van Soest stelt dat de grond, ongeacht de waardestijging, zonder bezwaar op de aanvankelijke boekwaarde gesteld kan blijven. Alleen ten aanzien van de opstallen zou een uitsluitend voor die zaken geldend afschrijvingsregime kunnen worden toegepast.

Zijns inziens prevaleren de juridische aspecten —grond en opstal vormen juridisch één geheel— ten onrechte en komt de betekenis van de economische functie teveel in het gedrang. De dienstbaarheid dient meer aandacht te krijgen en dit zou er toe moeten leiden dat met betrekking tot de waardering en afschrijving van de grond anders wordt gehandeld dan ten aanzien van de opstal (Van Soest, C., Afschrijving; gebouwen en ondergrond, in: *Weekblad* 1962/4634, pp. 1039-1042).

IJsselmuiden wijst op het merkwaardige van de saldering. Er wordt namelijk een compensatie teweeg gebracht van een vermindering van de gebruikswaarde —van de opstal— en een stijging van de vervangingswaarde —van de grond—. Het is echter goed koopmansgebruik de gestegen vervangingswaarde eerst tot uitdrukking te brengen wanneer het productiemiddel wordt vervangen. Hij acht het slechts verantwoord een dergelijke compensatie toe te passen ingeval van een waardering van een productiemiddel beneden de aanschaffingsprijs verminderd met de afschrijvingen (op bedrijfswaarde). Voorop dient hierbij echter te staan dat er sprake is van een nauwe functionele betrekking tussen beide (IJsselmuiden, Th.S., *De Fiscale Balans*, FM nr. 21, Kluwer, Deventer).

Van Overbeeke meent dat de traditionele opvatting, dat grond en opstallen te zamen een bedrijfsmiddel vormen, niet onder alle omstandigheden kan worden gehandhaafd. Als de grond, anders dan dragende ondergrond, economisch-functioneel een eigen zelfstandige positie inneemt in het productieproces, evenals dat het geval is met een overdekte installatie, dient er sprake te zijn van twee bedrijfsmiddelen.

Van de zelfstandigheid van een object is naar zijn opvatting sprake als een object —dat tevens elders aanwendbaar is en een eigen gebruikswaardeverloop heeft— een zelfstandige economische functie vervult in het productieproces binnen de onderneming. Beslissend is dan niet langer de juridische vormgeving dan wel de technisch-lichamelijke verbinding met een productiemiddel, maar de te onderscheiden complementair-functionele samenhang, zodat recht kan worden gedaan aan de bedrijfseconomische realiteit.

In de glastuinbouw bijvoorbeeld heeft de grond niet de primaire functie van ondergrond, maar een zelfstandige produktie-functie, die door grondverbetering in stand moet worden gehouden. Daarnaast is er een 'gebouw', dat steeds meer aangemerkt dient te worden als een overdekte installatie, een zelfstandig productiemiddel, waarbij de functie van 'dragende ondergrond' van de tuinbouwgrond technisch uiteraard onontkoombaar is, doch economisch slechts van secundaire betekenis (Van Overbeeke, M.P., De functioneel-economische zelfstandigheid van opstallen bij de fiscale winstbepaling, in: *WFR* 1991/1149).

Het betoog van Van Overbeeke acht ik een verdere verfijning van de uitzondering dat grond en opstal afzonderlijk in de beschouwing moeten worden betrokken als zij afzonderlijk in gebruik zijn. Overigens acht ik zijn voorbeeld wel betwistbaar, immers de grond kan niet optimaal aan zijn doel beantwoorden zonder een geavanceerde kas. Een ander punt is dat 'grond wellicht zonder een kas kan, maar een kas niet zonder grond'; als een kas nergens op kan staan, kan de kas ook geen inkomsten genereren.

Ook Jacobs heeft zich gebogen over de vraag of de ondergrond van opstallen een 'zelfstandig bedrijfsmiddel' vormt. Zijn criterium bestaat uit twee elementen: het object moet vatbaar zijn voor aanwending elders én een eigen afzonderlijk gebruikswaardeverloop hebben.

Het is duidelijk dat de ondergrond van een gebouw een afzonderlijk gebruikswaardeverloop heeft ten opzichte van de opstal. Als men een afzonderlijk gebruikswaardeverloop als enige eis aan de zelfstandigheid stelt, dan is hiermee de zelfstandigheid van de ondergrond gegeven.

Hoewel het naar zijn mening beslist denkbaar is dat de ondergrond en opstal afzonderlijk kunnen worden geëxploiteerd, waardoor is voldaan aan het criterium van 'aanwendbaarheid elders', maakt de toetsing aan het tweede element volgens hem 'enige gewrongen en fictieve indruk'.

Hij concludeert dat zijn definitie kennelijk niet verfijnd genoeg is om alle problemen eenduidig te kunnen oplossen (Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen).

Geconcludeerd mag worden dat men in de literatuur problemen heeft met de door de Hoge Raad uitgezette koers. Naar mijn mening is het enige sluitende argument om grond en opstal separaat te behandelen het afzonderlijke gebruikswaardeverloop van beide elementen. De twee in de jurisprudentie gegeven uitzonderingen —hergebruik grond na slijtage opstal, en, uitbreiding met zelfstandige opbrengsten— slijpen de scherpe kanten van de hoofdregel af.

4.7. Bedrijfseconomische benadering

Een mogelijke aanscherping van de leer van de Hoge Raad zou wellicht gevonden kunnen worden in de bedrijfseconomische verwerking van de invloed van grondwaardestijgingen op de kosten zoals deze door Van der Schroeff is beschreven (Van der Schroeff, H.J. en J.G. Groeneveld, 1985, *Kosten en kostprijs*, Kosmos, Utrecht/Antwerpen).

Bedrijfseconomisch kan onderscheiden worden de stijging van de waarde van de grond

- in de *bijzondere* aanwending voor het bedrijf, en
- een toename van de waarde met het oog op *andere* bestemmingen, zonder dat aan de betekenis voor het bedrijf iets is veranderd.

Alleen de eerstbedoelde waardestijging beïnvloedt de kosten. De oorzaak van de waardestijging ligt in zijn bestemming voor het bedrijf zelf, dat op die grond gevestigd is. De oorzaak daarvan kan gelegen zijn in de grotere voordelen, die de grond voor het bedrijf afwerpt. Hoe groter het voordeel is, dat op dit bepaalde stuk grond verkregen wordt —hoe groter met andere woorden de vestigingsplaatspremie is—, des te hoger is de waarde van de grond voor het bedrijf. In dit geval stijgt niet alleen de directe opbrengstwaarde maar ook de indirecte opbrengstwaarde. Met deze stijging van de opbrengstwaarde stijgt ook de vervangingswaarde, voor de vervanging is de uitgaafprijs niet meer toereikend. De toeneming is van invloed op de kosten, met de stijging van de grondwaarde voor het bedrijf stijgen de grondkosten.

In het tweede geval is wel de directe opbrengstwaarde gestegen, maar niet de vervangingswaarde. De laatste is niet veranderd, omdat deze betrekking heeft op grond, die eenzelfde betekenis heeft voor het bedrijf. Indien de waarde van industrieterreinen in de loop der jaren door aangrenzende bebouwing van woonwijken is gestegen, is dit voor de betekenis van deze terreinen zonder invloed. De hogere waardering dankt de grond aan de schatting als bouwterrein, niet als industriegrond. De gestegen waarde vormt dan ook geen maatstaf voor de vervangingswaarde. Voor de bepaling van kosten en kostprijs is deze waardestijging zonder betekenis.

Fiscaal zou goed bij dit onderscheid aangesloten kunnen worden, aangezien aangeknoopt wordt bij de gebruikswaarde van de grond voor het bedrijf, dat in de onroerende zaak (grond plus opstal) wordt uitgeoefend. Als de gebruikswaarde van de grond voor het bedrijf duurzaam is gestegen bestaat er aanleiding de afschrijvingen van de onroerende zaak te corrigeren. Als de gebruikswaarde van de grond voor het bedrijf niet is gestegen, bestaat er geen aanleiding voor een dergelijke correctie.

Het onderscheid is alleen van belang voor eigen gebruikers. Voor belegd vastgoed betekent een toename van de grondwaarde altijd een toename van de waarde voor het bedrijf.

Een probleem resteert echter wel. Grond kan ook autonoom in waarde stijgen door algemene schaarste, zoals dat bijvoorbeeld in de Randstad het geval is. De vraag rijst hoe deze waardestijging dan geduid moet worden. Aan de betekenis voor het bedrijf is door deze waardestijging niets veranderd, zodat deze waardestijging genegeerd kan worden.

4.8. Geen slijtage van grond

Door gebruik van de grond zal in het algemeen geen verbruik van de daarin werkeenheden optreden. In zoverre slijt grond niet. Als waardevermindering van de grond optreedt kan afwaardering naar lagere bedrijfswaarde (of marktwaarde) plaatsvinden.

Door de sterke koppeling tussen afschrijvingen en de waardering naar bedrijfswaarde is het naar mijn mening verdedigbaar in het afschrijvingsbedrag ook waardevermindering van de grond te verwerken. Een verbruik van werkeenheden is hierbij niet nodig. In het hele afschrijvingssysteem ligt immers besloten dat waardeverminderingen ook hun invloed doen gelden op afschrijvingen. Ik wil op deze plaats kortheidshalve verwijzen naar BNB 92/186 (Latere waardestijging na afboeking is winst, geen afschrijving zolang de herziene bedrijfswaarde lager is dan de historische kostprijs minus stelselmatige afschrijvingen) en BNB 91/165 (Ook indien niet voor het stelsel 'kostprijs minus afschrijvingen danwel lagere bedrijfswaarde' is gekozen, is in bepaalde gevallen waardering op lagere bedrijfswaarde soms zelfs verplicht). Wat door afwaardering naar lagere bedrijfswaarde of marktwaarde aan het verleden wordt toegerekend, moet ook door afschrijvingen aan de jaren kunnen worden toegerekend. Op de koppeling tussen waarden naar bedrijfswaarde en afschrijving komen wij later terug.

In de agrarische sfeer is —in incidentele gevallen— afschrijving op grond wel toegelaten, onder meer in het geval dat de verbetering van de grond door middel van drainage niet tot een blijvende waardevermeerdering heeft geleid (BNB 92/111). Als de grond echter duurzaam verbeterd is, zodanig dat de verbeterde grond zijn gebruikswaarde voor het bedrijf heeft behouden, is er in het algemeen geen plaats voor afschrijving. Op tijdelijke verbeteringen van de grond is wel afschrijving mogelijk, zoals in het geval dat een aangebrachte zandlaag geleidelijk door interne oorzaken zou verzakken waardoor geen blijvende waardevermeerdering tot stand is gebracht (V-N 1977, blz. 1385).

De kosten van een damwand, die als verbetering van een terrein dient, kunnen door middel van een afzonderlijke afschrijving ten laste van de winst worden gebracht (BNB 83/235: wel afschrijven; V-N 1992, blz. 373: niet afschrijven daar er geen sprake was van een beperkte levensduur).

Praktijk

In de praktijk wordt als restwaarde van de gehele onroerende zaak meestal de kostprijs van de grond aangemerkt. De kostprijs van de grond legt immers een bodem in de afschrijving omdat deze niet slijt door gebruik. De restwaarde van de opstallen worden op deze manier miskend. In de praktijk gaan nu stemmen op om ook de grove afbouw (fundering, casco) van gebouwde onroerende zaken tot de restwaarde te rekenen. De redenering is dan dat de fundering gezien de huidige gebruikte materialen en technieken zeer lang meekan, en dat een gebouw na verloop van tijd tot op het casco zal worden 'gestript' en weer opnieuw 'afgebouwd' zal worden. In deze visie kan op de 'fijne afbouw' (bijvoorbeeld afwerking gevels, inwendige afwerking, technische installaties) worden afgeschreven. Het casco en de fundering heeft zijn nut nog niet verloren en kan nog voor nagenoeg 100% prestaties leveren. Veroudering kan alleen plaatsvinden voor wat betreft de technische installaties en de inwendige afwerkingen.

Om de gedachten te bepalen: van de bouwkosten van een nieuwbouw kantoor kan ruwweg circa 10% aan de fundering worden toegerekend, 30% aan het casco, 30% aan de gevel- en inwendige afwerking en 30% aan de technische installaties.

Bij winkelruimten is een andere verdeling nodig. De huurder doet namelijk veelal zelf de inwendige afwerking. Daarnaast investeert de huurder meestal zelf in elektra en overige technische installaties. Vandaar dat de kostprijzen voor de bouw van winkelruimten neerkomen op zo'n 60-70% van de totale bouwkosten van kantoren. De verhuurder zet als het ware een 'verhuurbare doos' neer.

4.9. Benadering van de restwaarde in de praktijk

De —toekomstige— restwaarde zal bij ingebruikstelling geschat moeten worden. Voor de bepaling van de restwaarde is onder meer kennis vereist van de markt-omstandigheden voor de specifieke onroerende zaak die een afnemend nut kunnen veroorzaken, de toekomstverwachtingen voor wat betreft de onroerende zaak, technische kennis vanuit de bouwkunde en de functionaliteit van de opstal. Daarnaast is kennis van het verleden onontbeerlijk. Niet van belang is of de restwaarde is ontstaan door waardevermindering als gevolg van het gebruik in het bedrijf of als gevolg van waardeverminderingen door buiten dat gebruik gelegen factoren. Uit het arrest BNB 58/56 volgt dat het niet gaat om de inschatting van de restwaarde ten tijde van het in gebruik nemen maar om de restwaarde ten tijde van vervanging, de toekomstige restwaarde is derhalve van belang en niet de huidige.

In het voortreffelijke boek *Vastgoed Financieel*, dat de theorie en de toepassing van de financiële rekenkunde in de vastgoedpraktijk behandelt, wordt een zestal benaderingswijzen van de restwaarde behandeld (Rust, W.N.J., F. Seyffert, A.C. den Heijer, J.P. Soeter, 1995, *Vastgoed Financieel*, Delftse Universitaire Pers (Management Studiecentrum), Vlaardingen):

- Schatten
- Grond-opstalmethode
- Aanvangsrendementsmethode
- Waarde-ontwikkelingsmethode
- Huidige waardemethode
- Rendementswaardemethode

Wij zullen hieronder de verschillende methoden behandelen en dit hoofdstuk afsluiten met voorbeelden

- Schatten

De eerste methode is het 'schatten' van de te verwachten restwaarde. De schrijvers merken hierbij meteen op dat zij er voorstander van zijn altijd meerdere methoden toe te passen en dan na te gaan of de verschillende methoden tot ongeveer dezelfde waarden leiden.

- Grond-opstalmethode

Deze methode gaat ervan uit dat grond en opstal een uiteenlopende waarde-ontwikkeling hebben:

- de grondwaarde stijgt met de inflatie, plus of min een percentage afhankelijk van de locatie;
- de waarde van de opstal zal in het algemeen na een lange periode naar nul gaan, maar wordt zolang deze nog positief is wel aangepast voor inflatie en eventueel vanwege de relatie met de waarde-ontwikkeling.

In formulevorm ziet de 'grond opstalmethode' er als volgt uit;

$$\text{waarde}_t = \text{grondwaarde}_t + \text{opstalwaarde}_t$$

$$\text{grondwaarde}_t = \text{grondwaarde}_0 * (1+sg)^t$$

$$\text{opstalwaarde}_t = \text{opstalwaarde}_0 * (1+sg)^t * \frac{n-t}{n}$$

De factor $\frac{n-t}{n}$ bij de opstalwaarde brengt een lineaire daling teweeg.

- **Aanvangsrendementsmethode**

Bij de methode staat de formule voor het bepalen van het bruto aanvangsrendement centraal.

$$\text{BAR} = \frac{\text{markthuuropbrengst jaar 1, bij volledige verhuur}}{\text{totale investering}}$$

Bij de berekeningen wordt gesteld dat het investeringsbedrag gelijk is aan de waarde op tijdstip 0. De Barformule wordt voor deze berekeningsmethode in een algemene vorm gegoten. In de aangepaste formule wordt rekening gehouden met de jaarlijkse wegingsfactor van de markthuur sh.

$$\text{BAR}_t = \frac{\text{markthuur jaar 1} * (1+sh)^t}{\text{waarde}_t}$$

- **Waarde-ontwikkelingsmethode**

Deze methode lijkt enigszins op de 'grond-opstalmethode' en is (in tegenstelling tot die methode) geschikt voor minder verouderende objecten zoals woningen. In formulevorm:

$$\text{waarde}_t = \text{waarde}_0 * (1+sw)^t$$

- **Huidige waardemethode**

Bij deze methode wordt het gebouw vergeleken met een soortgelijk gebouw van x jaar oud op een soortgelijke locatie. De huidige waarde bedraagt dan: 'prijs per m² * oppervlakte'. Deze huidige waarde moet nog worden gecorrigeerd met de inflatie.

$$\text{waarde}_t = (\text{m}^2\text{-prijs vergelijkbaar t-jarig object} * \text{oppervlakte}) * (1 + \text{inflatie})^t$$

- **Rendementswaardemethode**

De te verwachten kosten en opbrengsten worden bij deze methode over een langere periode —bijvoorbeeld 40 jaar— geraamd met een bepaalde IRR-eis. Bij een eindwaarde —na 40 jaar— gelijk aan de geïnfleerde grondwaarde kan teruggerekend worden wat de objectwaarde na bijvoorbeeld 20 jaar is, volgens de rendementswaarde-berekeningsmethodiek.

4.10. Samenvatting

In de literatuur wordt nogal gefulmineerd tegen de verplichte aanpassing van de restwaarde in het geval van een redelijkerwijs blijvend geachte aanmerkelijke verandering. Er zou sprake kunnen zijn van een willekeurige winstbepaling. Naar mijn mening kan hiervan geen sprake zijn als de aan de voorwaarden van de Hoge Raad wordt voldaan: de verandering moet èn redelijkerwijs blijvend èn aanmerkelijk zijn. Aan de realiteitszin en de voorzichtigheid van goed koopmansgebruik wordt volledig recht gedaan.

Niet alleen de grond legt een bodem in de afschrijving, aan de opstallen zal ook in de meeste gevallen een restwaarde moeten worden toegekend. Het geval dat de opstallen aan het einde van de geschatte gebruiksduur teniet zijn gegaan zal zich in de praktijk niet vaak voordoen. Als een ondernemer stelt dat in zijn bedrijfsproces de opstallen geheel verslijten, zal hij dat aannemelijk moeten maken.

Een wapen tegen de verplichte aanpassing van de grondwaarde is het afzonderlijk activeren van grond en opstal. Deze uitzondering geldt echter alleen in het geval dat de ondernemer aannemelijk maakt dat de grond niet zal worden verkocht aan het einde van de gebruiksduur, maar dat de grond dienstbaar wordt gemaakt aan de stichting en het gebruik van nieuwe gebouwen. Als restwaarde van de grond kan in zo'n geval de historische kostprijs van de grond worden aangehouden.

Een andere uitzondering op het verplichte aanpassen vormt de jurisprudentie van de Hoge Raad in het geval dat er sprake is van een uitbreiding van het oorspronkelijk in gebruik genomen gebouw, welke uitbreiding toekomstige opbrengsten zal opleveren. De Hoge Raad staat dan toch afschrijving toe over het verschil van de kostprijs van de uitbreiding en de restwaarde van de uitbreiding. Het is verdedigbaar dezelfde handelwijze toe te passen bij zeer ingrijpende verbouwingen.

Naar mijn mening is het enige sluitende argument om grond en opstal separaat te behandelen het afzonderlijke gebruikswaardeverloop van grond en opstal.

Een aanscherping van de leer van de Hoge Raad zou wellicht gevonden kunnen worden door aan te sluiten bij de bedrijfseconomische verwerking van de invloed van grondwaardestijgingen op de kosten. Bedrijfseconomisch kan onderscheiden worden de stijging van de waarde van de grond

- in de *bijzondere* aanwending voor het bedrijf, en
- een toename van de waarde met het oog op *andere* bestemmingen, zonder dat aan de betekenis voor het bedrijf iets is veranderd.

Fiscaal zou goed bij dit onderscheid aangesloten kunnen worden, aangezien aangeknoopt wordt bij de gebruikswaarde van de grond voor het bedrijf, dat in de onroerende zaak (grond plus opstal) wordt uitgeoefend. Als de gebruikswaarde van de grond voor het bedrijf duurzaam is gestegen bestaat er aanleiding de afschrijvingen van de onroerende zaak te corrigeren. Als de gebruikswaarde van de grond voor het bedrijf niet is gestegen, bestaat er geen aanleiding voor een dergelijke correctie.

In oudere jurisprudentie is in de agrarische sfeer in incidentele gevallen toegestaan, dat op grond wordt afgeschreven ingeval er een verbruik van werkeenheden optreedt door achterwege blijven van normaal onderhoud. Bij verbeteringen van de grond hangt het van de duurzaamheid en het gebruikswaardeverloop van de verbetering af of er afgeschreven mag worden.

De schatting van een restwaarde van een onroerende zaak na x jaar is natuurlijk altijd wat arbitrair, aangezien het om een voorspelling van de toekomst gaat. Voor (des)investeringsbeslissingen is de berekening van de residuwaarde van grond plus opstal van belang teneinde te kunnen bepalen welk rendement gegenereerd wordt. In de praktijk is een aantal methoden ontwikkeld waarmee de restwaarde kan worden benaderd. Het verdient dan aanbeveling meerdere methoden toe te passen om te zien of ze vergelijkbare waarden opleveren. 'The rule of GIGO' (garbidge in — garbidge out) is hier evenwel van toepassing.

Bijlage hoofdstuk 4

Voorbeeld grond-opstalmethode

Een object heeft een waarde van 25 mln.

De grondwaarde bedraagt 5 mln en stijgt met de inflatie.

De opstalwaarde bedraagt 20 mln en stijgt met de inflatie, de opstalwaarde neemt wegens veroudering in 30 jaar af naar 0.

Stijging van de grond (sg) is gelijk aan stijging opstal (so) is gelijk aan de inflatie (i).

Wat bedraagt de restwaarde na 30 jaar bij een inflatie van 0,0% en bij een inflatie van 2,5%?

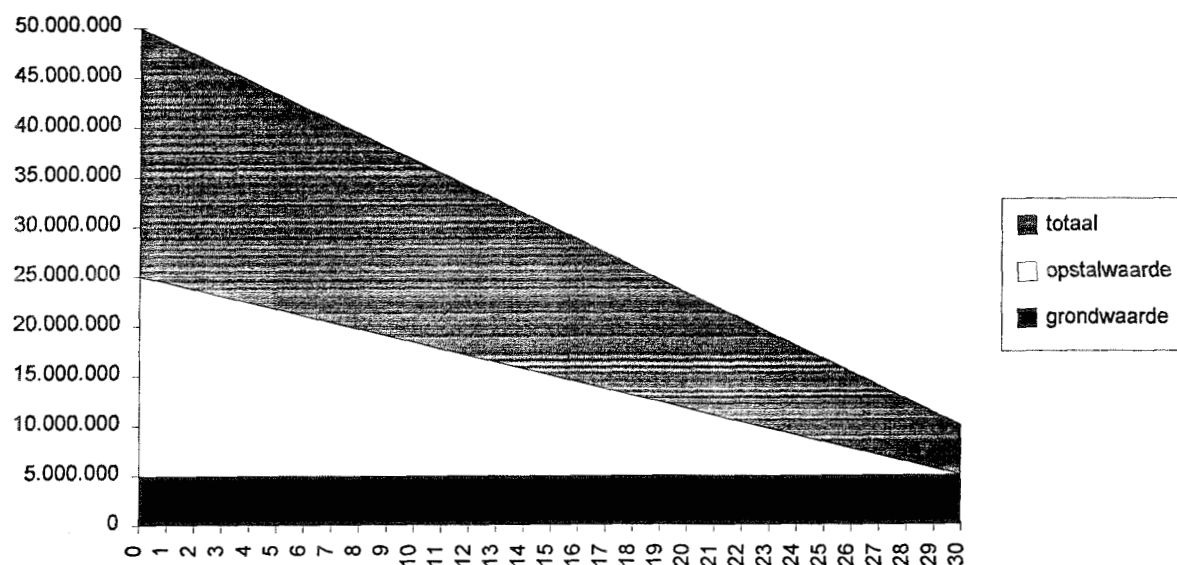
Gegevens	Formules
$so = sg = i = 0,0\%$ $n = 30$ $grondwaarde_0 = 5.000.000$ $waarde_0 = 25.000.000$	$waarde_t = grondwaarde_t + opstalwaarde_t$ $grondwaarde_t = grondwaarde_0 * (1+sg)^t$ $opstalwaarde_t = opstalwaarde_0 * (1+so)^t * \frac{n-t}{n}$

jaar _t	grondwaarde _t	opstalwaarde _t	waarde _t
0	5.000.000	20.000.000	25.000.000
1	5.000.000	19.333.333	24.333.333
2	5.000.000	18.666.666	23.666.666
3	5.000.000	18.000.000	23.000.000
4	5.000.000	17.333.333	22.333.333
5	5.000.000	16.666.666	21.666.666
6	5.000.000	16.000.000	21.000.000
7	5.000.000	15.333.333	20.333.333
8	5.000.000	14.666.666	19.666.666
9	5.000.000	14.000.000	19.000.000
10	5.000.000	13.333.333	18.333.333
11	5.000.000	12.666.666	17.666.666
12	5.000.000	12.000.000	17.000.000
13	5.000.000	11.333.333	16.333.333
14	5.000.000	10.666.666	15.666.666
15	5.000.000	10.000.000	15.000.000
16	5.000.000	9.333.333	14.333.333
17	5.000.000	8.666.666	12.666.666
18	5.000.000	8.000.000	12.000.000
19	5.000.000	7.333.333	12.333.333
20	5.000.000	6.666.666	11.666.666
21	5.000.000	6.000.000	11.000.000
22	5.000.000	5.333.333	10.333.333
23	5.000.000	4.666.666	9.666.666
24	5.000.000	4.000.000	9.000.000
25	5.000.000	3.333.333	8.333.333
26	5.000.000	2.666.666	7.666.666
27	5.000.000	2.000.000	7.000.000
28	5.000.000	1.333.333	6.333.333
29	5.000.000	666.666	5.666.666
30	5.000.000	0	5.000.000

Gegevens	Formules
$so = sg = i = 2,5\%$ $n = 30$ $grondwaarde_0 = 5.000.000$ $waarde_0 = 25.000.000$	$waarde_t = grondwaarde_t + opstalwaarde_t$ $grondwaarde_t = grondwaarde_0 * (1+sg)^t$ $opstalwaarde_t = opstalwaarde_0 * (1+so)^t * \frac{n-t}{n}$

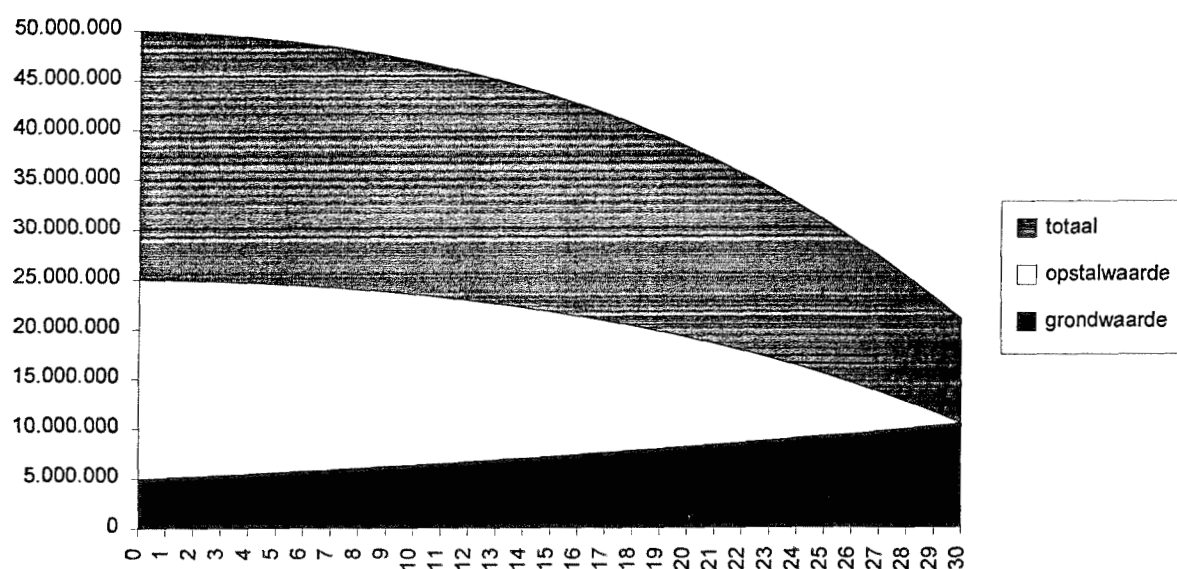
jaar _t	grondwaarde _t	opstalwaarde _t	waarde _t
0	5.000.000	20.000.000	25.000.000
1	5.125.000	19.816.666	24.941.666
2	5.253.125	19.611.666	24.864.791
3	5.384.453	19.384.031	24.768.484
4	5.519.064	19.132.756	24.651.820
5	5.657.041	18.856.803	24.513.844
6	5.798.467	18.555.094	24.353.561
7	5.943.428	18.226.514	24.169.942
8	6.092.014	17.869.909	23.961.923
9	6.244.314	17.484.081	23.728.395
10	6.400.422	17.067.793	23.468.215
11	6.560.433	16.619.764	23.180.197
12	6.724.444	16.138.665	22.863.109
13	6.892.555	15.623.125	22.515.680
14	7.064.869	15.071.720	22.136.589
15	7.241.490	14.482.981	21.724.471
16	7.422.528	13.855.385	21.277.913
17	7.608.091	13.187.358	20.795.449
18	7.798.293	12.477.269	20.275.562
19	7.993.250	11.723.434	19.716.684
20	8.193.082	10.924.109	19.117.191
21	8.397.909	10.077.491	18.475.400
22	8.607.856	9.181.714	17.789.570
23	8.823.053	8.234.849	17.057.902
24	9.043.629	7.234.903	16.278.532
25	9.269.720	6.179.813	15.449.533
26	9.501.463	5.067.447	14.568.910
27	9.739.000	3.895.600	13.634.600
28	9.982.475	2.661.993	12.644.468
29	10.232.036	1.364.271	11.596.307
30	10.487.837	0	10.487.837

Grafiek 1 Stijgingspercentage 0%



n.b. totaal = grondwaarde + opstalwaarde

Grafiek 2 Stijgingspercentage 2,5%



Voorbeeld aanvangsrendementsmethode

Gegevens

BAR-eis van een 20 jaar oud gebouw: 15%.

De locatie is na 20 jaar gelijkwaardig aan de locatie van het te waardenen nieuwe gebouw. Voor het nieuwe gebouw wordt een BAR-eis van 10% gesteld.

De markthuren voor het verouderde gebouw blijven gemiddeld 1,5% per jaar achter bij de inflatie van 2,5%.

Wat is de waarde van het gebouw na 20 jaar?

Stap 1 Wat is de eerstejaars markthuur?

$$\text{BAR} = \frac{\text{markthuuropbrengst jaar 1 bij volledige verhuur}}{\text{totale investering}}$$

$$\text{Markthuur}_{\text{jaar1}} = 25.000.000 * 10\% = 2.500.000$$

Stap 2 Wat is de waarde in jaar 20?

$$\text{BAR}_t = \frac{\text{markthuur}_{\text{jaar 1}} * (1+sh)^t}{\text{waarde}_t}$$

$$\text{waarde}_{20} = \frac{2.500.000 * (1,01)^{20}}{0,15} = 20.336.500$$

Voorbeeld waarde-ontwikkelingsmethode

Stel de ervaring leert dat de waarde van een soortgelijk object (grond + opstal) over een lange periode structureel 1% daalt.

$$\text{waarde}_t = \text{waarde}_0 * (1+sw)^t$$

$$\text{waarde}_{20} = \text{waarde}_0 * (1-0,01)^{20} = 25.000.000 * 0,99^{20} = 20.447.673$$

Voorbeeld huidige-waardemethode

Een soortgelijk gebouw op een soortgelijke locatie van 20 jaar oud heeft een huidige waarde van f 1.100 per m².

$$\text{waarde}_t = (\text{m}^2\text{-prijs}_{\text{vergelijkbaar t-jarig object}} * \text{oppervlakte}) * (1 + \text{inflatie})^t$$

$$\text{waarde}_{20} = 1.100 * 11.250 * 1,025^{20} = 20.277.878$$

HOOFDSTUK 5 SUBJECTIEVE LEVENSDUUR

Deel 1

- 5.1. Inleiding
- 5.2. Bedrijfseconomische begripsbepaling
- 5.3. Fiscale begripsbepaling
- 5.4. Aspecten van levensduur
- 5.5. Factoren van waardevermindering en veroudering
- 5.6. Afschrijven per object of per portefeuille?
- 5.7. Wijziging effectieve levensduur
- 5.8. Functionele levensduur
- 5.9. Levensduren in jurisprudentie
- 5.10. Geclaimde levensduren in de praktijk
- 5.11. Meng-levensduur

Deel 2

- 5.12. Bepaling van de levensduur van een gebouw, inleiding
- 5.13. Bepaling van de technische slijtage
- 5.14. Bepaling van de economische slijtage
- 5.15. Processuele bewijsvoering
- 5.16. Samenvatting

Bijlagen

5.1. Inleiding

Na de behandeling van de aanschaffings- en voortbrengingskosten en de restwaarde in de vorige hoofdstukken, zijn we nu aangeland bij de meest ongrijpbare afschrijvingscomponent: de gebruiksduur.

In de praktijk wordt de taalkundig minder juiste term 'levensduur' gebruikt, het gaat immers niet over levende have maar duurzame productiemiddelen. Wij zullen echter aansluiten bij het gebruikelijke term levensduur.

Het begrip levensduur vormt in de praktijk het belangrijkste twistpunt tussen ondernemers en de fiscus in de afschrijvingsdiscussie. Het belang is evident: met tien jaar korter of langer afschrijven kan een enorme cash flow gemoeid zijn.

Het is vaak een lastige discussie omdat er niet een algemene levensduur wordt gehanteerd, maar de levensduur in de onderneming van de belastingplichtige en niet iedere ondernemer neemt dezelfde beslissingen. Het subjectieve beleid van de ondernemer is bepalend. Per gebruiker kan de levensduur verschillen en daarmee moet rekening worden gehouden bij de vaststelling van het afschrijvingspercentage. In de praktijk worden wel normen genoemd voor de gebruiksduur van onroerende zaken, bijvoorbeeld veertig à vijftig jaar voor kantoorgebouwen en twintig à dertig jaar voor fabrieksgebouwen, maar in feite is dit in het licht van het voorgaande minder juist.

DEEL 1

5.2. Bedrijfseconomische begripsbepaling

Onderscheid moet gemaakt worden tussen de technische en economische levensduur.

De technische levensduur is de tijdsduur gedurende welke het productiemiddel fysiek in staat is zijn functie in het bedrijfsproces te vervullen. In theorie is de technische levensduur onbeperkt, maar altijd ten koste van zeer grote offers. Als er echter 'normaal onderhoud' wordt gepleegd, mag aangenomen worden dat de technische levensduur vrijwel altijd eindig is. Deze notie geldt onverkort voor vastgoed: een gebouw kan door consequent onderhoud technisch zo goed als in de oorspronkelijke staat worden gehouden.

De economische levensduur is de tijdsduur gedurende welke het productiemiddel zijn functie in de onderneming vervult, respectievelijk zal vervullen. Belangrijk in dit verband is dat de ondernemer zelf de tijdsduur bepaalt: alleen hij beslist wanneer een bepaald productiemiddel wordt geïnstalleerd en wanneer het buiten gebruik wordt gesteld. De bepaling van de economische levensduur is dus afhankelijk van de ondernemingsdoelstellingen van de ondernemer. Het is minder juist van 'de' optimale levensduur te spreken, het gaat namelijk om de gebruiksduur die in het licht van de doeleinden van de ondernemer optimaal is (Diverse auteurs, 1984, *Encyclopedie van de Bedrijfseconomie*, Uitgeverij Kluwer B.V., Deventer).

De economische levensduur zal nooit langer zijn dan de technische levensduur, daarom vormt de economische levensduur het belangrijkste onderwerp van bedrijfseconomische beschouwingen.

Op de lange termijn is de economische levensduur mede bepalend voor de investeringsactiviteit en daarmee voor capaciteit, op de korte termijn is hij van belang voor de bepaling van afschrijvingskosten per periode en per eenheid produkt.

Voor de bepaling van de levensduur is de relatie met de investeringsbeslissing van het grootste belang. De economische levensduur is geen beslissingsgrootheid op zich, maar volgt eigenlijk vanzelf uit twee andere beslissingen: die van ingebruikname en die van buitengebruik stellen. Er bestaat een rechtstreeks verband tussen de levensduur en de (des)investeringsplanning.

De beslissing tot investeren, te nemen in het licht van de gestelde doeleinden, vereist een inzicht in de vraag in welke mate en gedurende welke tijdsduur het duurzame productiemiddel in kwestie tot deze doelen zal bijdragen. Met andere woorden, de beslissing wordt genomen mede op basis van een geanticipeerde beslissing tot buiten gebruik stellen.

Het vraagstuk van de levensduurbepaling kan niet los van het vraagstuk van de buitengebruikstelling worden gezien, ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden elkaar volgtijdelijk. De eerstvolgende investeringsbeslissing is afhankelijk van de eerstvolgende beslissing tot buiten gebruik stellen van het productiemiddel, en deze beslissing hangt weer af van op dat moment te nemen investeringsbeslissingen (Diverse auteurs, 1984, *Encyclopedie van de Bedrijfseconomie*, Uitgeverij Kluwer B.V., Deventer).

Voor de bepaling van de levensduur is derhalve kennis van de investeringsplanning van de ondernemer van belang.

5.3. Fiscale begripsbepaling

Wij zagen hiervoor dat in de bedrijfseconomische benadering het moment van buitengebruikstelling beslissend is voor de bepaling van de levensduur. Een glashelder criterium wordt aldus aangehouden. Bij investeringsbeslissingen wordt ter bepaling van het rendement over de bezitsperiode met een bepaalde restwaarde 'gerekend'. Het moment van buitengebruikstelling markeert het einde van die bezitsperiode. Als een ondernemer zijn investering wenst aan te houden ondanks het feit dat zijn interne rendement achteruit gaat, is dat een (subjectieve) beslissing die de levensduur verlengt. Het is dan kennelijk toch lonend de investering aan te houden, misschien wegens gebrek aan beter renderende alternatieven.

In 1933 formuleert de Hoge Raad (B. nr. 5428) in overeenstemming hiermee (cursiveringen hierna van mij):

... dat echter, bij de vaststelling van de vermoedelijke gebruiksduur van een voor het bedrijf gebezigd gebouw, een koopman zich niet alleen zal moeten afvragen, hoe lang vermoedelijk uit het oogpunt van soliditeit het pand staande zal kunnen blijven, doch zich ook de vraag moeten stellen, in hoeverre vóórdien de aard van het door hem uitgeoefende bedrijf gehele of gedeeltelijke *vervanging* door een bedrijfsmiddel van meer moderne aard zal eisen.

In het arrest B. nr. 6624 wordt overwogen:

...dat, indien aannemelijk is, dat te eniger tijd *vervanging* van een bedrijfsobject door een *nieuw* uit anderen hoofde dan slijtage door het gebruik moet geschieden, met zoodanige omstandigheden bij de bepaling van bedrag of percentage rekening valt te houden...

Ruim 30 jaar later wordt de economische levensduur door de Hoge Raad (BNB 70/185) in vergelijkbare zin gedefinieerd:

... dat toch de economische levensduur aangeeft hoe lang de bedrijfsmiddelen voor de uitoefening van het bedrijf zullen kunnen worden gebruikt...

In de fiscale literatuur wordt het harde criterium van buiten gebruikstellen wel aangegeven maar niet zozeer benadrukt. Eerder wordt verwezen naar het 'minder rendabel worden' of 'nutsprestaties die geen waarde meer hebben'. Het minder rendabel worden of het feit dat de nutsprestaties minder waarde hebben vormen naar mijn mening slechts een aanwijzing dat de buitengebruikstelling aanstaande kan zijn.

Een voorbeeld uit de Cursus Belastingrecht (Diverse auteurs, *Cursus Belastingrecht*, Gouda Quint BV, Arnhem):

Zo kan een gebouw door slechte geluidsisolatie of een verouderd verwarmingssysteem voor de gebruikers zodanige bezwaren opleveren dat de arbeidsprestaties lager zijn dan bij een optimale huisvesting. Alsdan wijkt dus de economische levensduur af van de technische levensduur. De maximale afschrijvingsperiode is dus gelijk aan de tijd gedurende welke het bedrijfsmiddel zijn prestaties voor de onderneming afstaat. Vanaf het moment dat het bedrijfsmiddel geen nutsprestaties meer oplevert heeft het zijn functie als bedrijfsmiddel verloren en is het einde van de economische levensduur bereikt.

Dit lijkt een zeer plausibel verhaal. Het zou wellicht verstandig en wenselijk zijn af te stoten, maar wat nu als de ondernemer het gebouw aanhoudt en niet buiten gebruik stelt bij gebrek aan alternatieven of liquiditeiten? De economische levensduur is dan niet beëindigd! Kennelijk heeft het gebouw dan nog voldoende nut voor de onderneming.

5.4. Aspecten van levensduur

Onder de gebruiksduur is niet te verstaan gebruiksduur in het algemeen, doch de gebruiksduur in het bedrijf van de belastingplichtige (B. nr. 9118). Zo werd het niet onjuist geacht voor een notaris rekening te houden met het tijdstip waarop de onderneming uiterlijk wegens het bereiken van de zeventigjarige leeftijd zou eindigen (BNB 68/182).

De bepaling van de gebruiksduur heeft een feitelijk karakter. Jacobs (Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen) vat samen:

... menen wij dat uit het subjectiviteitsbeginsel volgt dat de gebruiksduur subjectief, van de ondernemer uit moet worden opgevat: het gaat om de gebruiksduur van een bedrijfsmiddel aangewend door deze subjectief belastingplichtige, niet om die van een abstracte ondernemer.

Tevens merkt Jacobs op dat de Hoge Raad tot ongeveer 1950 uitging van een objectieve gebruiksduur.

De branche

Het enkele verwijzen naar andere ondernemers of wat in de branche gebeurt zou derhalve niet voldoende moeten zijn voor de onderbouwing van een gebruiksduur. Uitgangspunt blijft de handelwijze van de subjectieve ondernemer. Die verwijzingen kunnen wel een indicatie opleveren voor hoe het bij de ondernemer zou kunnen verlopen, en de rechters baseren hun beslissing hier wel eens op.

Een mooi voorbeeld hiervan vormt een uitspraak van het Hof Amsterdam inzake een exploitant van een garagebedrijf. In geschil was het afschrijvingspercentage van een nieuw pand omvattende een garage, kantoren, magazijn, showroom en auto-overkapping. De inspecteur stelde zowel de technische als economische levensduur op 40 jaar. De garagehouder stelde de afschrijvingsduur op 25 jaar, omdat het een pand was dat specifiek, naar de geldende maatstaven, was gebouwd om te worden gebruikt als showroom voor auto's en voor de uitvoering van onderhouds- en reparatiebeurten. Deze panden zouden, zo leert de ervaring van de afgelopen decennia, een beperkte economische levensduur hebben. De rechter overwoog dat het een bedrijfspand betrof in een branche die zich kenmerkt door snelle technologische ontwikkelingen, grote commerciële belangen, een sterke gevoeligheid voor conjuncturele schommelingen, en onzekerheid ten aanzien van ecologische ontwikkelingen en regelgeving. Bij de bepaling van de vermoedelijke gebruiksduur van het bedrijfspand moet met deze branchekenmerken, mede in hun onderling verband, rekening worden gehouden. De rechter achtte het in overeenstemming met goed koopmansgebruik de gebruiksduur op 25 jaar te stellen (V-N 94/1053).

De Hoge Raad oordeelde in BNB 70/186 dat het hof zich op een rapport van drie deskundigen mocht baseren, dat een beschrijving gaf van de zeer snelle ontwikkeling van de landbouwmethoden als gevolg waarvan het boerenbedrijf steeds meer werd geïndustrialiseerd.

5.5. Factoren van waardevermindering en veroudering

De gebruiksduur binnen de onderneming moet dus bepaald worden. Maar welke zijn nu levensduurbepalende factoren voor een ondernemer? In de vastgoedliteratuur zijn wel factoren aangegeven.

De slijtage van vastgoed in de onderneming is het gevolg van tal van oorzaken gelegen in

- het vastgoed zelf,
 - de onderneming of branche waarin het gebruikt wordt, en
 - externe factoren,
- waarbij fiscaal nog een functioneel onderscheid moet worden gemaakt tussen
- beleggingsobjecten en
 - eigen gebruiksvastgoed.

Fiscaal is de waardeverandering van een beleggingspand op de vastgoedmarkt van belang voor de afschrijvingen. Bij eigen gebruikspanden is er geen directe relatie met de waarde van het pand op de beleggingsmarkt, aangezien de gebruikswaarde in eerste aanleg bepaald wordt door het gebruik binnen het bedrijf. De marktwaarde of de waarde voor een andere ondernemer kan wel aanwijzingen opleveren wanneer de ondernemer waarschijnlijk het vastgoed zal afstoten of slopen.

Ten Have onderscheidt drie hoofdcategorieën waardeverminderende factoren: fysieke verslechtering, functioneel in onbruik raken en externe veroudering (Ten Have, G.G.M., 1993, *Taxatieleer onroerende zaken*, Stenfert Kroese/Educatieve Partners Nederland BV, Houten):

1. Fysieke verslechtering:

- a. slijtage door normaal gebruik;
- b. verslechtering door weersinvloeden, ongedierte, of veroudering;
- c. schade door onoordeelkundig gebruik, vandalisme, brand en dergelijke;
- d. verslechtering door leegstand.

2. Functioneel in onbruik raken

- a. verouderde of slechte architectuur: plafonds die te hoog of te laag zijn, foutief gesitueerde ruimtes en onnuttige ruimtes, te weinig lichttoetreding;
- b. de niet meer optimaal functionerende indeling van gebruiksruimten, dit in verband met nieuwere inzichten en ontwikkelingen;
- c. onvoldoende faciliteiten: slechte bouwkundige afwerking, afwijkende detaillering en slechte installatietechnische voorzieningen;
- d. te veel aan voorzieningen: een overkill aan technische installaties, of te grote oppervlakten, te luxe uitgevoerde bouwkundige voorzieningen;
- e. verouderd materiaalgebruik: aanrecht van graniet, stalen kozijnen, stucwerkplafonds, of houten vloeren;
- f. mate van verspilling; hoge onderhoudskosten of slechte energiebesparende maatregelen;
- g. wettelijke bepalingen: arbeidsomstandighedenwet, woningwet of hinderwet.

3. Externe veroudering

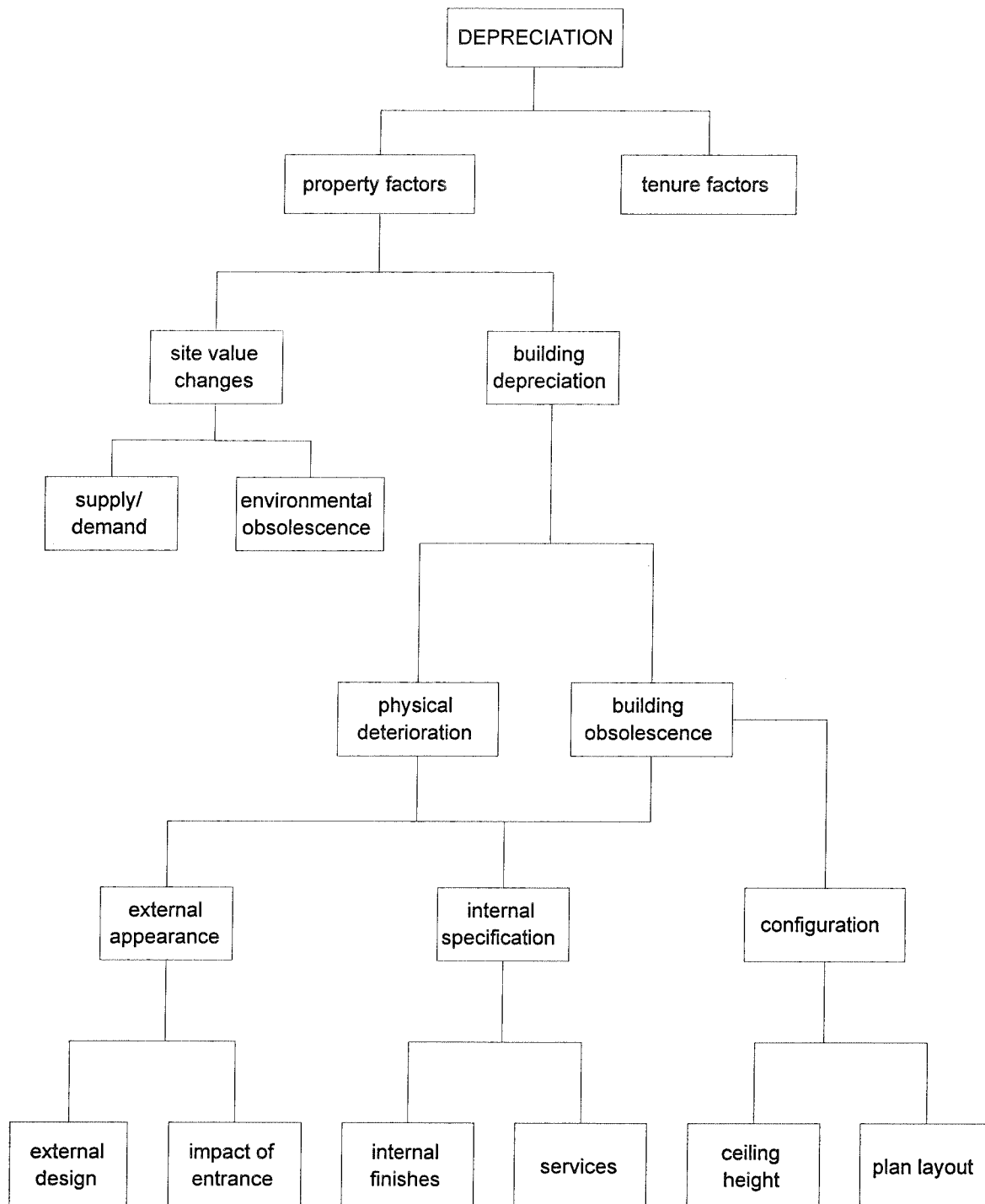
- a. omgevingsgevaaren en overlast: omgevingslawaaï, trillingen, rook, smoke, vuil, luchtjes en dergelijke;
- b. veranderingen in soorten en kwaliteit van de bebouwing in de omgeving: bouwhoogten, bebouwingsintensiteit, gebruiksbepalingen;
- c. bebouwingsgebruiken: de omgeving wordt steeds minder bewoond door eigenaar-gebruikers en meer door huurders, wijze van bewonen, veroudering van populatie, leegstand en verloedering van de omgeving;
- d. verminderde vraag: vermindering van aantal inwoners of werkgelegenheid, of andere locale, regionale of nationale economische omstandigheden, waaronder vermindering van bezettingsgraad.

Baum (Baum, A.E., 1991, *Property investment depreciation and obsolescence*, Routledge, London) maakt een onderscheid tussen waardevermindering —depreciation— en veroudering —obsolescence— en definieert ze als volgt:

Depreciation is a loss in the value of a property investment. Because depreciation is a problem even in times of increasing values, it should be more fully defined as a loss in the real value of a property investment. Because the grant of valuable planning permissions can disguise depreciation, a complete definition ... is a loss in the real existing value of a property investment.

Obsolescence, on the other hand, is one of the causes of depreciation. Its a decline in utility not directly related to physical usage or the passage of time. By contrast, other causes of building depreciation —physical deterioration being the main one— fall outside the definition of obsolescence. Obsolescence results from changes which are extraneous to the building (such as changing market perceptions about such factors as quality and design).

Op basis van dit onderscheid komt hij tot het volgende schema:



Waarbij:

- Tenure factors: encumbrances and restrictions upon a property investment from leases, tenancies or statutes which contribute to depreciation
- Property factors: factors which affect the rate of depreciation and which are independent of tenure factors, relating to the quality of the site or the building.
- Property-specific depreciation: depreciation resulting from property factors only.
- Site value change: a change in the value of the site and not the building constructed upon it.
- Building depreciation: depreciation in the notional value of the building and not the site upon which it stands.
- Environmental obsolescence: the diminished utility and hence value of a property due to a negative environmental forces in the surrounding area, such as detrimental neighbouring uses or unattractive neighbouring buildings.
- Physical deterioration: deterioration of the physical fabric of the exterior, interior and structure of the building and its services as a function of physical usage and the action of the elements.
- Building obsolescence: a decline in the utility of a building that is not caused directly by physical usage, the action of the elements or the passage of time. Building obsolescence results from change which is extraneous to the building in question, such as altered market perceptions about design quality.
- Configuration: the arrangement of the accommodation in terms of both plan layout and floor-to-ceiling height and its impact upon flexibility of use.
- Services: the quality, style, state of repair, specification and efficiency of mechanical and electrical services to the building

5.6. Afschrijven per object of per portefeuille?

De theorieën van Markowitz en Sharpe worden steeds meer toegepast in de vastgoedbranche. Een vraag die men zich zou kunnen stellen is of door de introductie en toepassing van technieken uit de beleggingsleer, vastgoed en de afschrijving daarop bij grote beleggers en eigen gebruikers niet meer vanuit een portfolio benadering zou moeten worden beschouwd.

Het is in de praktijk moeilijk bij grote portefeuilles per object te bepalen wat de levensduur is. In een goed gediversificeerde vastgoedportefeuille zouden de risico's en levensduren van vastgoed geacht kunnen worden zich uit te middelen tot één gemiddelde gebruiksduur. De strategie van de ondernemers over een reeks van jaren voor de gehele portefeuille kan daarbij in ogenschouw worden genomen. Het zou in deze benadering zinvol zijn een onderscheid aan te brengen in de soorten vastgoed (bijvoorbeeld: woningen, winkels, fabrieken, bedrijfshallen, kantoren) alsmede de aanwending (eigen gebruik of belegging).

5.7. Wijziging effectieve levensduur

De levensduur van een gebouw wordt bij aanvang geschat. Gedurende de levensduur van het gebouw kunnen er activiteiten ondernomen worden die de levensduur van een gebouw verlengen, hetgeen tot aanpassing van de levensduur moet leiden. Als de levensduur wijzigt gedurende de gebruiksperiode dient de afschrijving te worden aangepast (door wijziging van het percentage). Op het verleden kan echter niet teruggekomen worden; inhaal is dus niet mogelijk.

Ten Have bespreekt in zijn boek *Taxatieleer onroerende zaken* het geval dat de fysieke en economische levensduur verlengd worden door actief ingrijpen van eigenaar, gebruiker, de overheid of derden (Ten Have, G.G.M., 1993, *Taxatieleer onroerende zaken*, Stenfert Kroese/Educatieve Partners Nederland BV, Houten). Hij spreekt in dit verband over wijziging van de 'effectieve levensduur'. Bepaalde activiteiten kunnen tot gevolg hebben dat de levensduur van een gebouw langer zal zijn dan de oorspronkelijke verwachting, bijvoorbeeld door (groot) onderhoud, renovatie

en revitalisatie. De resterende levensduur is wel afhankelijk van de leeftijd van het gebouw, maar nog meer van de innerlijke conditie van dat gebouw, de leeftijd en de bruikbaarheid en functionaliteit in relatie tot de verdere omgeving.

Ten Have geeft het voorbeeld van de oude grachtenpanden in Amsterdam die door renovatie en rehabilitatie reeds aan hun tweede of derde levenscyclus bezig zijn. In de taxatieleer is de effectieve levensduur van belang voor de berekening van het periodieke waardeverloop.

De effectieve leeftijd is het moment in de levenscyclus van een pand dat vergelijkbaar is met een pand dat in de eerste levenscyclus is.

Een voorbeeld.

Gemiddelde levenscyclus van een bepaald gebouw (of gebouwdeel)	50 jaar
Te verwachten resterende levensduur indien geen verbeteringsactiviteiten meer worden ondernomen en normaal onderhoud wordt gepleegd	<u>20 jaar</u>
Effectieve leeftijd van het pand	30 jaar

Kernprobleem blijft ook hier weer de bepaling van de 'gemiddelde levenscyclus' en de 'resterende levensduur' van het gebouw. Daarbij moet dan ook het onderhouds- en verbeteringsplan van de ondernemer in ogenschouw worden genomen.

Een ander punt van aandacht is dat er een splitsing moet worden aangebracht tussen levensduurverlengende activiteiten en activiteiten die de levensduur niet verlengen. Levensduurverlengende operaties zijn veelal kostbaar, het kan rendementstechnisch interessanter zijn te volstaan met een goedkope 'kosmetische opknapbeurt'.

In de fiscale literatuur zijn drie oplossingen aangedragen voor het geval dat de resterende levensduur korter blijkt te zijn dan aanvankelijk werd aangenomen;

- verdeling van de resterende afschrijvingen over de volgens de nieuwe schatting nog resterende gebruiksduur;
- toepassing van een extra-afschrijving, als ware vanaf het begin van de juiste gebruiksduur uitgegaan, in het jaar waarin de fout wordt ontdekt;
- afwaarderen naar lagere bedrijfswaarde (of: marktwaarde bij vastgoedbeleggingsmaatschappijen).

De eerste en de derde mogelijkheid worden wel verdedigd (Weekblad 1970, blz. 735 en Hofstra, H.J., 1951, Overzicht van nieuwe fiscale rechtspraak, in: *De Naamloze Vennootschap*, pp. 36-40). De tweede is naar mijn idee minder juist omdat de juiste afschrijvingen uit het verleden worden gecorrigeerd, de volgens aanvankelijke inzichten toegerekende jaarlast was correct.

5.8. Functionele levensduur

Naast de technische, economische en effectieve levensduur wordt in de vastgoedwereld het begrip 'functionele levensduur' gebruikt.

De Jonge omschrijft de functionele levensduur als de tijdsspanne waarin een organisatie kan opereren zonder dat belangrijke veranderingen in het gebouw vereist zijn. Hij geeft aan dat vroeger de functionele en de technische levensduur dichter bij elkaar lagen dan nu. Als afschrijvingstermijn is toen 50 jaar ingevoerd. Door het veranderingstempo in organisaties is de functionele levensduur aanzienlijk verkort, wat leidt tot een spanning tussen de functionele en technische levensduur. Gebouwen van 12 tot 15 jaar kunnen al functioneel verouderd zijn. Enerzijds kan dit leiden tot het eerder slopen en vervangen van gebouwen, anderzijds is het mogelijk te investeren om het gebouw aan te passen aan de sterk veranderende functionaliteit.

Het verkorten van de technische levensduur acht hij echter geen optie, omdat hierdoor de kwaliteit zal dalen bij een niet evenredige kostendaling. Tevens is het verkorten van de technische levensduur uit milieu-overwegingen niet wenselijk.

Als gevolg van de geschetste problematiek zal het noodzakelijk zijn de functionele levensduur te verhogen. Dit betekent dat de technische structuur van het vastgoed gebaseerd moet zijn op 'loose fit', waarbij bepaalde delen van het gebouw makkelijk kunnen worden vervangen of veranderd, afhankelijk van de eisen of wensen zoals gesteld door de organisatie of door ruimtenormen. Hierdoor zal de functionele levensduur van het totale pand aanzienlijk toenemen. Ook zal er meer aandacht komen voor hergebruik van gebouwen, bouwdelen en bouwmaterialen. Door bestaande gebouwen die hun functie hebben verloren te renoveren of opnieuw in te richten, in plaats van te slopen en nieuwbouw te plegen, wordt het milieu ontzien. (De Jonge, H., 1996, Huisvestingsmanagement, in: *PDO Vastgoedkunde syllabi*, pp. 7-8).

Het introduceren van een functionele levensduur zou naar mijn mening niets toevoegen aan het nu reeds bestaande begrippenarsenaal. De door De Jonge beschreven aspecten van de functionele levensduur kunnen volledig tot hun recht komen in de technische en economische levensduur. De functionele levensduur is een deelbegrip van de economische levensduur.

Fiscaal wel van belang kunnen zijn de —levensduurverlengende en restwaardeverhogende— bespiegelingen over de toekomstige multifunctionele gebouwen, ook wel aangeduid als 'flexibele gebouwen'. In de praktijk blijken flexibele gebouwen hoge investeringsbedragen te vergen, hetgeen zijn vertaling zal vinden in een hogere huur. Voordat geïnvesteerd wordt in een flexibel gebouw, zal een onderzoek naar de uniciteit van de locatie, restwaarde en uitstraling van het gebouw wenselijk zijn. In de praktijk zijn voldoende voorbeelden te vinden van het herbestemmen van gebouwen. Zo stimuleert de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) projecten waarbij grootschalige naoorlogse kantoorgebouwen worden omgebouwd tot woningen. Een ander bekend voorbeeld is het voormalige Amsterdamse postkantoor dat tot het luxe warenhuis Magna Plaza is omgetoverd.

5.9. Levensduren in jurisprudentie

Zoals wij in het begin van dit hoofdstuk zagen, moet voor de bepaling van de levensduur naar de specifieke situatie van de ondernemer worden gekeken en is de bepaling ervan zeer feitelijk van aard. De rechters hebben zich in relatief weinig gevallen moeten uitlaten over de gebruiksduur van panden. Vuistregels zijn er eigenlijk ook niet te onderkennen. Het lijkt dan ook niet verstandig al te veel waarde te hechten aan de in de jurisprudentie genoemde afschrijvingspercentages.

Het volgende overzicht is samengesteld uit de in het 'jurisprudentieregister vastgoed' genoemde beslissingen. De nummers verwijzen naar de nummer in het register.

- Indeling uitspraken/arresten naar soort pand:

Fabriekspand: 8, 21, 32-34.

Winkelpand: 1, 2, 2-1, 4, 5, 23, 24/25.

Pand in gebruik bij midden en kleinbedrijf: 12, 14, 30, 56, 87

Kantoorpand: 23, 27, 39.

Woon-praktijkpand: 15, 22, 26, 29, 43.

Beleggingspand: 3.

Agrarisch pand: 16, 17.

Vakantiewoningen: 45, 46, 48, 49, 86

- Fabriekspand:

- 8 HR 07-11-1962, BNB 1963/6, compromis: levensduur op 29 jaar.
- 21 HR 25-11-1970, BNB 1971/5, gebruiksduur 50 jaar.
- 32/34 Hof 's-Gravenhage 11-03-1974, BNB 1974/284, compromis: economische levensduur 25 jaar.

- Winkelpand:

- 1 RvB Rotterdam 10-02-1927, B nr. 4331, over levensduur geen informatie.
- 2 HR 12-10-1932, B nr. 5298, boekhandel, over levensduur geen informatie.
- 2-1 HR 31-05-1933, B nr. 5428, winkelcomplex, levensduur 40 jaar.
- 4 HR 02-01-1958, BNB 1958/56, geclaimd 50 jaar.
- 5 HR 13-12-1961, BNB 1962/48, 33 jaar.
- 23 Hof 's-Gravenhage 25-08-1971, BNB 1972/111, kantoorpand, winkelpand, deskundigenrapport, 30 jaar niet geaccepteerd door hof.
- 24/25 Hof 's-Gravenhage 15-02-1972, BNB 1972/270, woon-winkelpand, compromis: technische levensduur 50 jaar.

- Pand in gebruik bij midden en kleinbedrijf:

- 12/13 Hof 's-Gravenhage 27-06-1969, BNB 1970/193, aannemersbedrijf, technische levensduur 30 à 35 jaar, na vernieuwing afschrijving in 20 jaar mogelijk.
- 14 Hof Leeuwarden 08-07-1969, BNB 1970/204, taxibedrijf, gebruiksduur 50 jaar.
- 30 Hof 's-Hertogenbosch 08-06-1973, BNB 1974/46, bioscoop, economische levensduur 27 jaar.
- 56 Hof Leeuwarden 03-02-1984, Infobulletin 84/397, woon-bedrijfspand, Gebruiksduur woongedeelte 40 jaar, bedrijfsgedeelte 20 jaar.
- 83 Hof Amsterdam 23-11-1993, Infobulletin 94/117, garage, economische levensduur 25 jaar.
- 87 HR 20/03/93, BNB 94/337, V-N 1994, blz. 3420, autobedrijf, afschrijving 20 jaar onbegrijpelijk.

- Kantoorpand:

- 23 Hof 's-Gravenhage 25-08-1971, BNB 1972/111, kantoorpand, deskundigenrapport, 30 jaar niet geaccepteerd door hof.
- 27 HR 07-03-1973, BNB 1973/101, privé-vermogen, compromis: levensduur nog 23 jaar.
- 39 HR 30-11-1977, BNB 1978/107, economische levensduur 30 jaar.

- Woon-praktijkpand

- 15 HR 26-11-1969, BNB 1970/14, privé-vermogen, 50 jaar.
- 22 Hof 's-Gravenhage 22-06-1971, BNB 1972/69, privé-vermogen, 50 jaar.
- 26 HR 20-12-1972, BNB 1973/27, privé-vermogen, levensduur minimaal 40 jaar.
- 29 HR 09-05-1973, BNB 1973/233, privé-vermogen, 50 jaar.
- 43 Hof 's-Gravenhage 12-11-1979, V-N 1981, blz. 441, duur van het gebruik binnen de onderneming nog 10 jaar, 4% afschrijving in verband met verbouwing.

- Beleggingspand:

- 3 HR 16-02-1938, B nr. 6624, verhuurde huizen, levensduur 100 jaar.

- Agrarisch

- 16 HR 18-03-1970, BNB 1970/185, deskundigenrapport: economische levensduur op 20 à 25 jaar, hof 20 jaar.
- 17 HR 18-03-1970, BNB 1970/186, veehoudersbedrijf, deskundigenverslag, woongedeelte gebruiksduur 50 jaar, bedrijfsgedeelte verschillende %.

- Vakantiewoning

- 45 Hof 's-Gravenhage 11-01-1981, Infobulletin 81/215, privé-vermogen, vakantiebungalow, economische levensduur 33 1/3 jaar.
- 46 Hof Amsterdam 26-10-1981, Infobulletin 82/70, privé-vermogen, vakantiebungalow, levensduur minimaal 40 jaar.
- 48 Hof Amsterdam 08-12-1981, BNB 1984/51, privé-vermogen, vakantiebungalow, levensduur 40 jaar.
- 49 Hof Amsterdam 11-02-1982, Infobulletin 82/218, vakantiebungalow, technische levensduur minimaal 40 jaar.

5.10. Geclaimde levensduren in de praktijk

Het volgende overzicht geeft een indruk van levensduren die in de praktijk door ondernemers geclaimd worden. Het betreft een kleinschalig onderzoek dat in twee teams van een belastingeenheid is uitgevoerd.

Duur	Typering gebouw(-onderdeel) in dossiers en controlerapporten
8 jaar	'verbouwingen'
10 jaar	'verbouwingen', schrootunnel, aardgasleidingen, CV, tuinaanleg, hoogspanningsinstallatie, installaties, parkeerterreinen, airconditioning, bestrating, gevelplaten, kantoor, manege
16 jaar	terreinaccomodatie, 'gebouwen', slachterij
20 jaar	ketelhuis, loodsen, garage, betonbrug, fabrieken
25 jaar	café met bovenwoning, winkelruimte met bovenwoning, appartementen, bungalows in een bungalowpark, kantoren, kleedlokalen, magazijn, fabrieken, slachterij, garage, appartementen
33 jaar	'gebouwen', fabriekspanden, kantoorpanden, showroom en kantoorruimte, bedrijfsgebouwen, winkelruimte met bovenwoning, appartementen, renovatie, uitbreiding, garagepand, bedrijfshallen, graanmalerij, schuur, woningen, boerderij, stallen, varkensstallen
40 jaar	'gebouwen', kantoren, magazijn, vrieshuis
50 jaar	sporthal, woonhuizen, personeelswoning, kantoren, loods, zalen voor verhuur, hotelrestaurant en dienstwoning, gebouw met bedrijfswoning, fabrieksgebouw, garage

Het overzicht moet met de nodige voorzichtigheid in ogenschouw worden genomen. De enige conclusie die men kan trekken is, dat ondernemers kennelijk geen gelijke afschrijvingsduren hanteren voor bepaalde typen gebouwen.

5.11. Meng-levensduur

Een vraag die naar voren komt bij het uiteen rafelen van het levensduurvraagstuk is deze:

Als een ondernemer een bepaalde gebruiksduur heeft geschat, geeft hij dan een schatting

- van een puur technische levensduur zonder economische componenten,
- van een puur economische levensduur zonder technische componenten, of
- brengt hij in zijn schatting een 'menglevensduur' tot uitdrukking?

Aangenomen dat, zuiver theoretisch bezien, een ondernemer in zijn afschrijving uitsluitend economische slijtage tot uitdrukking zou brengen, zou hij daarnaast nog voor de in dat jaar optredende technische slijtage een last mogen nemen. Te denken valt dan aan de technische slijtage die niet door middel van de in een jaar uit kas betaalde reparatie- of onderhoudsnota's of door middel van dotaties aan een kosten-egaliseringsreserve groot onderhoud ten laste van het resultaat zijn gebracht.

Indien een ondernemer, zuiver theoretisch bezien, uitsluitend technische slijtage tot uitdrukking zou brengen in een afschrijvingspercentage, zou hij voor de economische slijtage die daarnaast nog optreedt een last mogen nemen. Volgens goed koopmansgebruik moet men namelijk toerekenen aan een jaar wat er in thuishoort.

Voor de technische slijtage die niet in het afschrijvingspercentage is verwerkt kan de ondernemer weer uit kas reparatienota's of onderhoudsnota's betalen, of doteren aan een kostenegalisatiereserve groot onderhoud.

Bij een menglevensduur, waarin zowel technische en economische slijtage is verwerkt, duiken vergelijkbare toerekeningsproblemen op.

In wet en jurisprudentie ligt naar mijn mening besloten, dat men voor fiscale vraagstukken mag aannemen dat in een geschatte levensduur zowel technische als economische slijtage tot uitdrukking wordt gebracht. Men gaat er echter wel van uit dat de economische slijtage overheerst bij gebrek aan nauwkeurige uitsplitsingen van levensduren. In de economische slijtage kan een groot gedeelte opgenomen zijn aan technische slijtage. Onderscheiden is mogelijk, scheiden niet.

De hoofdregels luiden als volgt. Als een door de ondernemer vastgesteld afschrijvingspercentage bepaalde grenzen niet overschrijdt, kunnen de kosten van onderhoud en reparatie alsmede dotaties aan de kostenegalisatiereserve ten laste van het resultaat worden gebracht. Indien het percentage zekere grenzen overschrijdt wordt er in de jurisprudentie ingegrepen, er mag immers niet twee keer eenzelfde last in een jaar worden genomen. Op deze regels komen wij in hoofdstuk zeven terug.

Vanaf de ingebruikneming van een pand neemt de technische slijtage een aanvang, deze slijtage kan door onderhoud worden tegengegaan of opgeheven. Tevens neemt de economische slijtage een aanvang.

Als de ondernemer niets doet aan onderhoud zal er volgens goed koopmansgebruik technische slijtage toegerekend moeten worden aan het jaar door middel van het afschrijvingspercentage. Tevens zal de economische slijtage tot uitdrukking gebracht moeten worden door middel van afschrijving. Beide lasten zullen zich vertalen in één afschrijvingsbedrag.

Als een ondernemer een korte economische levensduur verwacht binnen zijn bedrijf, zou hij ervoor kunnen kiezen de onderhoudsuitgaven te beperken tot het strikt noodzakelijke. Aangezien de technische slijtage dan niet volledig wordt opgeheven door onderhoudsuitgaven, mag volgens goed koopmansgebruik de niet door onderhoudsuitgaven opgeheven slijtage door middel van afschrijving ten laste van het jaar worden gebracht.

Geconcludeerd kan worden dat een ondernemer in zijn schatting van de levensduur zowel technische —vanwege de samenhang met onderhoud— als economische slijtage —vanwege de samenhang met vernieuwing— in aanmerking mag nemen en ze kan combineren tot één menglevensduur. In de praktijk zal dit echter niet (op een gedetailleerde wijze) geschieden. Ondernemers splitsen hun vastgoed niet in componenten en bepalen vervolgens niet voor elke component de aan het jaar toerekenbare technische en economische slijtage. Zij stellen schattenderwijs een afschrijvingspercentage vast. Zo staat derhalve niet vast wat nu precies aan technische en economische slijtage in aanmerking is genomen, en rest de rechter niets anders dan te reageren op uitzonderingssituaties waarbij zichtbaar op afzonderlijke onderdelen wordt afgeschreven of opvallend hoge percentages in aanmerking worden genomen.

In de ideale situatie zou een ondernemer voor de gebruiksperiode van zijn vastgoed aangeven op welke wijze hij de technische en economische slijtage ten laste van het resultaat wil brengen. Dit zou dan kunnen resulteren in een schema als hieronder.

Ten laste van het resultaat	Last jaar 1	Last jaar 2	Last jaar	Jaar buitengebruikstelling
Onderhoud en reparatie uit kas	$f x_1$	$f x_2$	$f x_{...}$	$f x_{\text{eind}}$
Dotatie aan kosten egaliseringsreserve	$f y_1$	$f y_2$	$f y_{...}$	$f y_{\text{eind}}$
Technische afschrijving	$f z_1$	$f z_2$	$f z_{...}$	$f z_{\text{eind}}$
Economische afschrijving	$f q_1$	$f q_2$	$f q_{...}$	$f q_{\text{eind}}$

Ten aanzien van onderhoud betekent dit het volgende. Uitgaande van een bepaalde onderhoudsnorm per jaar voor een gebouw, resteert na vermindering van dat normbedrag met de in dat jaar de gedane kasuitgave een last die als technische afschrijving en/of als een dotatie aan een kostenegaliseringsreserve kan worden verwerkt. Indien bijvoorbeeld als onderhoudsnorm f 10 per m^2 is gegeven en in een bepaald jaar f 2 per m^2 is betaald, resteert als aan het jaar toe te rekenen last f 8 per m^2 . Dit bedrag kan als kostenegaliseringsreserve groot onderhoud en/of als technische afschrijving worden verwerkt.

In de praktijk maken vastgoedbeleggers rendementsprognoses van hun vastgoed voor langere perioden, waarbij de bovenvermelde elementen zichtbaar worden gemaakt. Het dagelijkse en periodieke onderhoud wordt zo nauwkeurig mogelijk geschat en vertaald in (toekomstige) kasstromen, de resterende technische en economische slijtage vertaald zich in de waardemutatie van het vastgoed gegeven het uitgevoerde onderhoud. Een voorbeeld van een rendementsberekening, waarbij het dagelijkse en het periodieke onderhoud is gepland, is te vinden in bijlage 3 van dit hoofdstuk.

Een belangrijke bescherming voor de fiscus tegen schattingen van korte gebruiksduren vormt de restwaarde. De restwaarde van grond en opstal kan immers nog relatief goed benaderd worden, en daarmee het afschrijvingspotentieel en de afschrijvingslast. Indien een ondernemer bijvoorbeeld de opstal van een kantoorpand in 10 jaar wil afschrijven, zal de opstal nog een factor van belang in de restwaarde zijn. Tevens is de grondwaarde over een dergelijke periode nog goed te benaderen. Bij het beschouwen van lange perioden worden de aannames steeds speculatiever van aard, want: welke gebruiksduur moet men hanteren en welke waarden zullen grond en opstal naar verwachting over 30 of 50 jaar hebben?

Naar mijn mening zou het zinvol zijn indien fiscus en ondernemer eens in de vijf of tien jaar tot herijking van de afschrijvingslast zouden overgaan. De ervaringen uit de verstreken korte periode, en de verwachtingen voor de komende overzichtelijke periode kunnen dan telkens weer vertaald worden in een nieuw afschrijvingspotentieel en een nieuwe afschrijvingslast.

DEEL 2

5.12. Bepaling van de levensduur van een gebouw, inleiding

Voor het bepalen van de levensduur van een gebouw is het zinvol onderscheid te maken in de wezenlijk verschillende componenten van de investeringskosten (NVN 2634, *Terminologie Begrotingen in de Bouw*, NNI 1995). Voor de onderscheiden componenten kunnen verschillen bestaan in de technische en economische levensduur, alsmede de kosten om de componenten in stand te houden.

Een ander factor van belang is het verschil in branche en het gebruik dat in een branche van het gebouw wordt gemaakt. Zo zal de economische levensduur van winkelgevels verschillen met gevels uit de gezondheidszorg, en zal de procesindustrie heel bijzondere eisen stellen aan de bedrijfsspecifieke installaties.

Tenslotte speelt het verschil in de kwaliteit van de gebruikte materialen een belangrijke rol.

Component	Karakteristiek levenscyclus	Onderdeel	Omschrijving
Grond	Relatief onbeperkt, geen grote instandhoudingskosten te verwachten		
Constructie	Relatief zeer lang	basis skelet	bouwput tot en met eerste vloer feitelijke draagconstructie
Schil	Grotere gevoeligheid voor technische en economische veroudering	dakvlakken gevels	
Installaties	Beperkte en specifieke levenscycli	transportinstallaties elektrotechnische installaties werktuigkundige installaties	
Inrichtingen	Levensduur afhankelijk van zeer veel factoren	inbouw terreincomponenten	separatiewanden en vaste afbouw binnen voorzieningen en inrichtingen buiten

Een praktijkvoorbeeld

Bouwkosten van een nieuwe opstal f 270.000. De verdeling is als volgt:

Component	Investering	duur	%	bedrag
Ruwbouw	f 129600	100	1	f 1296
Ruwe afbouw	f 55400	80	1,25	f 692
Fijne afbouw	f 45200	30	3,33	f 1505
Klimaatinstallaties	f 22200	20	5	f 1110
Electrische installaties	f 12800	20	5	f 640
Transportinstallaties	f 2000	20	5	f 100
Speciale eigenaarsvoorzieningen	f 2800	15	6,67	f 186
Totaal	f 270000			f 5529

Op de totale investering wordt $f 5529 : f 270000 = 2\%$ per jaar afgeschreven.

5.13. Bepaling van de technische slijtage

Bij de bepaling van de technische levensduur zou een ondernemer zich de vraag moeten stellen tot welk bedrag welke technische slijtage in een jaar optreedt, en tot welk bedrag deze jaarlijkse technische slijtage door (toekomstige) uitgaven wordt opgeheven. Een negatief verschil kan ten laste van het resultaat worden gebracht door middel van afschrijvingen.

Onder bouwkundigen is het communis opinio dat een gebouw in perfecte, originele staat kan worden gehouden mits er maar voldoende onderhoud wordt uitgevoerd. Bij de bedrijfseconomische begripsbepaling van technische levensduur zagen wij al dat in theorie de technische levensduur onbeperkt is, maar altijd ten koste van zeer grote offers (wellicht ook irrationele offers als er betere alternatieven voorhanden zijn). In fiscalibus moeten wij aansluiting zoeken bij het plan dat de ondernemer ten aanzien van zijn vastgoed trekt. Bij het trekken van dat plan kan de ondernemer inzichten uit de onderhoudspraktijk van anderen van pas komen.

Welke invalshoek moet de ondernemer nu kiezen bij het bepalen van de technische slijtage van een gebouw? Wij merkten hiervoor al op dat —naast het onderscheiden van componenten— aandacht moet worden besteed aan het branche-specifieke gebruik en de kwaliteit van het afwerkingsniveau.

Een onderscheid in constructietypologie en/of morfologie van vastgoed doet geen recht aan de activiteiten die in een gebouw worden uitgeoefend. Het is wel mogelijk een zinvol onderscheid te maken naar functies die in een gebouw worden uitgeoefend met behulp van de NEN 1010 die classificatietermen geeft van gebouwsoorten en -ruimten (zie bijlage 4). Zo kan de praktijkruimte van een arts, gevestigd in een tot bedrijfsverzamelgebouw verbouwde kerk, in beeld worden gebracht.

Door onderscheid in afwerkingsniveau aan te brengen (bijvoorbeeld: sober, standaard, luxe, bijzonder) wordt vervolgens het onderhoudskostenprofiel in kaart gebracht. Een marmeren vloer (luxe afwerking) vraagt immers ander onderhoud dan vloerbedekking (standaard).

Bouwkundige bureaus kunnen op basis van deze kwalificaties het jaarlijkse en het periodieke onderhoud nauwkeurig kwantificeren en daarmee het geclaimde technische afschrijvingspercentage van een ondernemer helpen onderbouwen.

Vastgoed Exploitatiewijzer

Een ondernemer zal er echter niet altijd geld voor over hebben om bouw(kostendes)kundigen of bouwadviesbureaus voor een reeks van jaren de onderhoudskosten van een gebouw te laten bepalen. Terzijde zij opgemerkt dat het in de praktijk wel voorkomt dat bij oplevering van een gebouw een onderhoudsboek wordt meegegeven. Ook uit algemeen kenbare bronnen is relatief eenvoudig een adequaat onderhoudskostenplaatje van een gebouw te bepalen. In 1996 is voor het eerst een Vastgoed Exploitatiewijzer op de markt gebracht, waarmee de te verwachten exploitatielasten van (beleggings-)vastgoed zijn te schatten (Diverse auteurs, 1996, *Vastgoed Exploitatiewijzer*, Ten Hagen & Stam BV, Den Haag).

In de Exploitatiewijzer worden vijf categorieën gebouwen onderscheiden: woningen, garages, kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels. Deze zijn vervolgens weer onderverdeeld in 56 typen. Bij elk type gebouw wordt een foto en een beschrijving van de indeling en het afwerkingsniveau gegeven. Vervolgens worden de onderhoudskosten per jaar gegeven. Door middel van een weegfactor kan met de complexiteit van een gebouw (groter/kleiner, luxer/soberder) rekening worden gehouden.

De gestelde normeringen zijn zeer secuur vastgesteld in samenwerking met de BAM. Aan de hand van STABU-bestekken (standaardbestekken voor nieuwbouw/utiliteitsbouw) ontstond een overzicht in de verschillende bouwkundige (hoofd-)onderdelen en de daarbij behorende kostprijs met levensduur en onderhoud. De ervaringscijfers met betrekking tot (groot-) onderhoud van de FGH zijn hierin ook verwerkt. Op deze wijze is een marktconforme opstelling ontstaan die getoetst is in de praktijk. De normeringen zijn het resultaat van een computermodel dat eenvoudig kan worden aangepast aan nagenoeg elk type vastgoed. Naarmate een ouder type is weergegeven, neemt de onderhoudsnormering toe, op deze wijze worden de hogere kosten voor onderhoud doorberekend. In feite is hiermee voor de oudere bouwstijlen een maximale onderhoudsnormering gegeven. In de bijlage 1 zijn enkele voorbeelden opgenomen.

Beperkingen zijn er wel aan de Exploitatiewijzer, maar deze zijn niet van dien aard dat het niet voor fiscale doeleinden gebruikt zou kunnen worden.

- **Uitgangspunt neutrale onderhoudssituatie**

De normering is opgesteld op basis van een 'neutrale onderhoudssituatie'. Men gaat van de vooronderstelling uit dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Dit is dan ook niet opgenomen in de onderhoudsnormering. Aangenomen moet worden dat bij koop van een bestaand gebouw het eventuele achterstallige onderhoud heeft geleid tot een lagere aanschaffingsprijs.

Indien na aankoop het achterstallig onderhoud wordt opgeheven, ontstaat een neutrale situatie en kan het boekje zonder meer gebruikt worden voor de volgende jaren. Fiscaal worden de (achterstallige) onderhoudskosten bij de kostprijs geboekt.

Indien het achterstallige onderhoud niet wordt opgeheven bij aankoop, ontstaat fiscaal een wat onduidelijke situatie. Fiscaal moet aan een jaar worden toegerekend wat in een jaar thuishoort, het achterstallige onderhoud is niet door de bedrijfsuitoefening van de huidige ondernemer opgeroepen. Als het achterstallige onderhoud zich heeft vertaald in een lage aankoopprijs, is het verlies ten aanzien van die technische slijtage —het niet uitvoeren van onderhoud— al bij de verkoper genomen.

In de jurisprudentie betreffende zeer ingrijpende verbouwingen —waar we bij achterstallig onderhoud in feite over praten— dient (achterstallig) onderhoud en verbetering in één bedrag te worden geactiveerd. Er dient steeds activering plaats te vinden:

- 1) indien het gaat om vernieuwingskosten van een versleten onderdeel,
- 2) kosten die in verhouding tot de aanschaffingskosten van het bedrijfsmiddel aanzienlijk zijn, en
- 3) voor zover zij niet in hoofdzaak zijn bepaald door het gebruik van het bedrijfsmiddel na de aanschaffing door de ondernemer.

Voor al de laatste toevoeging is van belang. Als de kosten in hoofdzaak zijn veroorzaakt door de voorganger van de ondernemer wordt aangenomen dat deze kosten als het ware al zijn verwerkt of 'genomen' in een lagere aanschafprijs. Er heeft al een 'afschrijving' plaatsgevonden (Berkhout, T.M., 1996, *Onderhoudskosten vastgoed*, in: *BelastingMagazine* pp.36-40).

Er kan in deze situatie fiscaal geen extra 'achterstallige onderhoudslast' ten laste van het resultaat worden gebracht. De normeringen van het boekje kunnen derhalve ook in deze situatie als uitvalsbasis dienen voor de bepaling van de afschrijvingslast.

- In de normering is in het algemeen geen rekening gehouden met de fijne afwerking (scheidingswanden, plafonds, pleisterwerk) en de elektrische installaties. In feite is de onderhoudsnormering opgesteld op basis van fundering, dak, kozijnen, schilderwerk, en sommige technische installaties zoals CV, luchtbehandeling (airco), liften en zonwering.

Men heeft de kosten primair gezien vanuit een beleggersoptiek. De kosten van de fijne afwerking tellen niet mee omdat de technische levensduur van deze posten in feite onbeperkt is. Uitgegaan wordt van een beleggingsperiode van 30 jaar en in de praktijk blijkt dat men in deze periode de afwerking niet vervangt. Ten aanzien van de kosten van de elektrische installaties is geconstateerd dat beleggers deze slechts zelden vervangen. Veelal valt dit buiten de gekozen beleggingscyclus van 15 à 30 jaar. Met deze posten zou in voorkomende gevallen nog rekening gehouden kunnen worden.

5.14. Bepaling van de economische slijtage

Dit is, het zij nog maar eens vermeld, in de praktijk een voor discussie vatbaar probleem waar geen harde beslissingscriteria voor gelden. De ondernemer zal moeten schatten wanneer hij de onroerende zaak buiten gebruik zal stellen. Zijn subjectieve inzichten zijn van belang en niet de inzichten van de markt of de branche. De markt en de branche kunnen wel aanwijzingen opleveren wanneer de ondernemer waarschijnlijk het vastgoed zal afstoten of slopen.

Primair zal echter gekeken moeten worden naar de doelstellingen van de ondernemer. Als hij gewoon is vastgoed na ommekomst van een bezitsperiode van 20 jaar af te stoten is dit in beginsel voor hem de relevante periode. Het verschil tussen de kostprijs en residuwaarde wordt dan over 20 jaar verdeeld.

In de Encyclopedie van de bedrijfseconomie wordt wel een model ter bepaling van de optimale economische levensduur gegeven, maar hierbij wordt opgemerkt dat een praktische toepassing minder voor de hand zal liggen gezien de grote hoeveelheid gegevens die vereist is en de omvang van het daarmee samenhangende rekenwerk. Daarnaast is een groot aantal uitgangspunten en veronderstellingen ingebouwd in het model. Onder meer blijven risico en onzekerheid buiten beschouwing (Diverse auteurs, 1984, *Encyclopedie van de Bedrijfseconomie*, Uitgeverij Kluwer B.V., Deventer).

De rendementsberekening, DCF-methode

Een hulpmiddel waarmee de ondernemer/belegger de geclaimde afschrijvingsduur kan onderbouwen is een rendementsberekening. Een ondernemer/belegger zal voordat hij een investeringsbeslissing neemt een haalbaarheidsanalyse maken, waarin hij de verwachte netto contante waarde en/of het rendement tracht in te schatten over de periode waarin de investering in de onderneming gebruikt zal worden. Het vastgoed wordt in de berekening gezien als een investeringsproject op zich, of het vastgoed maakt als het ware een onderdeel uit van de investeringsbeslissing (bijvoorbeeld een 'huls' wordt om een complexe industriële machine heen gebouwd, het gebouw volgt dan als het ware het productiemiddel).

Een investeringsproject kan worden gekarakteriseerd als een reeks van onderling samenhangende betalingen (ontvangsten en uitgaven) die op verschillende tijdstippen plaatsvinden. Voor de investeringsanalyse zal de ondernemer/belegger derhalve een schatting maken van de toekomstige ontvangsten- en uitgavenreeksen, die aan het investeringsproject inherent zijn. Dit geldt zowel voor vastgoed dat als belegging wordt aangehouden als vastgoed dat in de onderneming wordt gebruikt in het productieproces.

Vanuit de wetenschap wordt voor de investeringsselectie van (portefeuilles van) ongelijksoortige investeringen sinds jaar en dag de discounted cash flowmethode (DCF-methode) aanbevolen. Deze methode incorporeert immers zowel de tijdvoordeur van geld, als de risicovoorkoor van de investeerder/belegger en neemt alle toekomstige kasstromen in ogenschouw (Van Wetten, P.G.M., 1996, Inleiding waardeeringsmodellen, in: *Waardebepaling Vastgoed*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam). Voor de analyse van een inkomstengenererend vastgoedobject is de contante waarde-methode het meest dominante theoretische model, het biedt de meeste mogelijkheden voor analyse en informatieverzameling (Vos, G.A., 1996, Conclusies en vooruitzichten, in: *Waardebepaling Vastgoed*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam).

In formule ziet de rendementsberekening er als volgt uit.

END

$$PV = \frac{H}{(1 + nr)} \times \left[\frac{1 - \left(\frac{1 + sh}{1 + nr} \right)^n}{1 - \left(\frac{1 + sh}{1 + nr} \right)} \right] - \frac{E}{(1 + nr)} \times \left[\frac{1 - \left(\frac{1 + se}{1 + nr} \right)^n}{1 - \left(\frac{1 + se}{1 + nr} \right)} \right] + \frac{FV}{(1 + nr)^n}$$

Waarbij:

END	=	de formule is gebaseerd op eindejaarsbetalingen
PV	=	present value, huidige waarde, investering
H	=	huur
sh	=	stijging huur (perunage)
E	=	exploitatiekosten
se	=	stijging exploitatiekosten (perunage)
FV	=	future value, eindwaarde, restwaarde, residuwaarde
nr	=	nominale rente (perunage). Deze nominale rente bestaat uit de vergoeding voor de uitgestelde consumptie en de bijkomende risicovergoeding (reële rente, rr) en de vergoeding voor de geldontwaarding (inflatie, i), in formulevorm: (1 + nr) = (1 + r)*(1 + i).
n	=	het aantal termijnen

Wanneer de contante waarde van de toekomstige cash flows over een bepaalde periode negatief is, gegeven een door de ondernemer vereist rendement, zal hij niet investeren. Tevens zal een ondernemer niet investeren wanneer het berekende

rendement onder het door de ondernemer gewenste rendement blijft. Evenzo zal een ondernemer/belegger tijdens de bezitsperiode afscheid nemen van zijn investering wanneer het daadwerkelijke rendement achter blijft bij het vereiste rendement en er een beter alternatief voorhanden is. In bijlage 2 bij dit hoofdstuk wordt de investeringsanalyse bij vastgoed behandeld.

'De toekomst is vandaag niet te koop' luidt een Amsterdamse wijsheid. Het lijkt een onmogelijke opgave voor een ondernemer een adequate voorspelling over de bezitsperiode te doen bij aanschaf van vastgoed. Het onmogelijke mag volgens de Hoge Raad ook niet door de fiscus van een ondernemer worden verlangd (B. nr. 5428):

... dat ongetwijfeld bij de beantwoording van deze laatste vraag gissingen en onderstellingen een rol zullen spelen, doch de bepaling van de gebruiksduur van een bedrijfsmiddel, welke altijd mede afhankelijk zal zijn van wat de toekomst zal brengen, niet kan geschieden zonder rekening te houden met wat naar menselijke ervaring redelijkerwijs verondersteld of gegist kan worden, dat geschieden zal ...

Met een rendementsberekening kan hij zijn doelstellingen wel expliciteren en zichtbaar maken voor de fiscus. Risico's en onzekerheden kunnen direct vertaald worden in correcties op cash flows.

De fiscus ziet een calculatorische onderbouwing van de levensduur, die door accountants en vastgoedtaxateurs kan worden nagelopen. Onzinnigheden kunnen er relatief eenvoudig worden uitgehaald.

Zoals wij hiervoor al hebben besproken, vormt een belangrijke 'bescherming' voor de fiscus tegen de schatting van korte levensduren de FV (restwaarde) die in de berekening in aanmerking genomen wordt. Als een korte levensduur geschat wordt, is de restwaarde van grond en opstal nog relatief betrouwbaar in kaart te brengen (zie hoofdstuk 4) en daarmee het afschrijvingspotentieel. Een rem tegen te hoge afschrijvingen is zo in het systeem ingebouwd.

Uit BNB 77/248 mag naar mijn mening geconcludeerd worden, dat voor de bepaling van afschrijvingen voor verhuurd vastgoed aangeknoopt mag worden bij de het in guldens gemeten nettorendement van de belegging.

Advocaat-Generaal Van Soest destilleert in zijn conclusie voor BNB 78/107 uit de jurisprudentie enkele voorbeelden van mogelijke oorzaken van een met de tijd dalend nut:

- een ontwikkeling aan de zijde van de vraag naar het product, waardoor het brutorendement afneemt;
- een ontwikkeling in de produktiemethoden, waardoor de gedane investeringen geleidelijk relatief —dat wil zeggen in vergelijking met concurrenten— te kostbaar wordt;
- een ontwikkeling in de produktiemethoden, waardoor de gedane investering alleen kan blijven functioneren met behulp van bijkomende investeringen (dit voorbeeld is door de Hoge Raad niet gevolgd in BNB 78/108 voor wat betreft de bepaling van het afschrijvingssysteem);
- toenemende kosten.

Deze omstandigheden kunnen eenvoudig uit rendementsberekeningen afgeleid worden.

Baum analyseert in zijn boek *Property investment depreciation and obsolescence* vanuit de beleggersoptiek de waardevermindering (depreciation) en veroudering (obsolescence) van vastgoedbeleggingen. In het boek is een toepassing van cash flowmodellen ter bepaling van de gemiddelde waardevermindering van verhuurde kantoren in London City en voor verhuurd industrieel vastgoed te vinden.

Belangrijke variabelen in cash flowmodellen zijn van oudsher het bepalen van een adequate disconteringsvoet en het voorspellen van de toekomstige kasstroom. Baum stelt dat nu als derde —nieuwe— belangrijke factor de invloed van waardevermindering en veroudering op het directe en indirecte rendement in aanmerking moet worden genomen. Uit zijn onderzoek komt naar voren dat er een sterke correlatie bestaat tussen de flexibiliteit van een gebouw en de waardevermindering. In zijn cash flow-model wordt daar rekening mee gehouden.

ROZ-IPD-Vastgoedindex

Deelnemers aan de in 1995 geïntroduceerde ROZ-IPD-Vastgoedindex zullen veelal periodiek de cash flowanalyse van hun vastgoed moeten maken.

De index is in eerste aanleg bedoeld voor institutionele beleggers die de performance van hun vastgoed willen meten en vergelijken met een algemene dan wel specifieke benchmark. Deze is samengesteld uit alle objecten van de deelnemers of een deel daaruit, zoals bijvoorbeeld kantoren. De index is in principe ook bruikbaar voor andere eigenaars van verhuurd vastgoed als grote ondernemingen, overheidsinstanties, woningcorporaties en (grotere) particuliere beleggers (Hordijk, A.C., 1996, Waarderen in het kader van de ROZ index, in: *Waardebepaling Vastgoed*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam).

In het kader van de index vindt periodiek een waardevaststelling van de deelnemende objecten plaats. Om de waarden vergelijkbaar te maken is een taxatiemodel voorgeschreven dat zowel intern als extern gevolg moet worden. In het taxatiemodel worden regels gesteld voor de inhoudelijke onderbouwing van de waardering, mede gericht op een toetsbare inzichtelijke financiële berekening. Twee waarderingsmethoden zijn toegestaan: de 'conventionele methode' gebaseerd op de BAR/NAR-benadering en de 'contante waardemethode' (voor een korte toelichting van beide methoden verwijs ik naar bijlage 2).

Aan de toepassing van de contante waardemethode moet voor een periode van tenminste 10 jaar een spreadsheet met cash flows worden overlegd, waarin een aanname voor de restwaarde in het laatste jaar is opgenomen.

In de uitvoeringsrichtlijnen van de index is aangegeven dat de contante waarde methode de voorkeur geniet boven de BAR/NAR-methode als er grote investerings-, renovatie- of instandhoudingsuitgaven te verwachten zijn tussen nu en 5 jaar (meer dan 35% van de bruto huur op jaarbasis).

Een dergelijke periodiek opgemaakte berekening voor de ROZ-IPD-Vastgoedindex kan naar mijn mening zeer wel dienen ter onderbouwing van het afschrijvingspercentage van een gebouw. Alle van belang zijnde variabelen worden aangegeven.

In hoofdstuk 1 zagen wij dat gewijzigde inzichten of de komst van geavanceerde technieken er toe kunnen leiden dat andere benaderingswijzen onder goed koopmansgebruik gebracht kunnen worden. Het bepalen van de jaarlijkse afschrijvingen op basis van rendementsberekeningen past hierin.

Een rendementsberekening is tegenwoordig op relatief eenvoudige wijze uit te voeren met behulp van een rekenmachine of spreadsheetprogramma's. Het eenvoudigs-beginsel kan eigenlijk geen belemmering meer opleveren.

Wat het voorzichtigheidsbeginsel aangaat, kan de ondernemer zijn risico's vertalen in correcties op cash flows of een aanpassing van het vereiste rendement (hoger bij hogere risico's).

Het gebruik van rendementsberekeningen is in overeenstemming met de realiteit. Vastgoedbeleggers en eigen gebruikers gebruiken deze berekeningen voor hun investeringsbeslissingen, andere ondernemers maken vergelijkbare berekeningen voor investeringsbeslissingen. Uit de jurisprudentie rond de degressieve afschrijving blijkt dat voor de bepaling van afschrijvingen het verloop van opbrengsten en kosten in ogenschouw moet worden genomen.

Een punt van aandacht is echter, dat de wijze van winstbepaling waarborgen bevat tegen willekeurige winstverschuivingen. Het telkenjare bijstellen van de rendementsberekening kan tot willekeurige winstverschuivingen leiden. Het zou aan te bevelen zijn een eenmaal bepaalde afschrijvingstermijn een aantal jaren —bijvoorbeeld vijf jaar— ongemoeid te laten, behoudens calamiteiten.

5.15. Processuele bewijsvoering

Een redelijke verdeling van de bewijslast brengt mee, dat de ondernemer, indien hij beweert dat van een winstbedrag een bepaald bedrag als afschrijving in mindering moet worden gebracht, zulks voor het hof aannemelijk dient te maken (BNB 70/204).

Uit de in het jurisprudentieregister opgenomen beslissingen komt het beeld naar voren dat een deskundigenrapport ter onderbouwing van een geclaimde levensduur onontbeerlijk is.

De hoven hechten veel waarde aan een deskundigenrapport, of het nu gaat om een deskundige van de fiscus of van de ondernemer. Als een partij een deskundigenrapport niet kan weerleggen zal het hof al snel aannemen dat rapport wel zal kloppen. Als beide partijen een deskundigenrapport overleggen, krijgt het door de ondernemer overgelegde rapport vaak het voordeel van de twijfel.

Dit laatste wordt soms nogal overtrokken. Opvallend is het oordeel van enkelvoudige kamer van het hof Den Haag, dat de bouwer van een woning als technisch meest deskundig moet worden beschouwd en dat aan de mening van de inspecteur —die de inspectie R&S had ingeschakeld— weinig of geen betekenis kan worden toegekend. Ook het Ministerie van Volkshuisvesting en de gemeente werden in deze uitspraak als 'bij uitstek deskundig' beschouwd (Infobulletin 81/215).

Deskundigen

Soms stellen de hoven, die de feiten moeten vaststellen, zelf deskundigen aan. Op het oordeel van deze deskundigen wordt dan veelal het oordeel gebaseerd (BNB 70/185 inzake landbouw, BNB 72/111 inzake een vastgoedexploitant).

Een proeve van een mentale worsteling van drie door het hof benoemde deskundigen (BNB 70/185):

... dat deskundigen in hun schriftelijk verslag constateren, dat het, aangezien een enigszins zekere prognose omtrent de verdere ontwikkeling in de landbouw thans niet gegeven kan worden, in dit tijd-gewricht niet mogelijk is een definitieve uitspraak te doen omtrent de werkelijke ec. levensduur; dat deskundigen daarom met het oog op de beantwoording van de aan hen overgelegde vragen zijn overgegaan tot het doen van een schatting van de economische levensduur en van de residuwaarde van bedoelde gebouwen, zulks aan de hand van de beschikbare gegevens, hun ervaring en hun intuïtie; dat bij het doen van een zodanige schatting een subjectief, zakelijk niet nader te motiveren element mede een rol speelt, hetgeen ook het geval is bij de hierna door het Hof te verrichten schatting...

Uit de in de beslissingen opgenomen rapporten blijkt dat de deskundigen vaak de nodige slagen om de arm houden bij de schatting van de levensduur. Een financiële onderbouwing heb ik in de beslissingen niet aangetroffen, evenmin een verwijzing naar financiële onderbouwingen.

Uit de door mij bij de FIOD opgevraagde deskundigenrapporten bij de uitspraken en arresten blijkt dat in de veelal volstaan wordt met een enkele schatting van de gebruiksduur, er wordt alleen een cijfer genoemd.

5.16. Samenvatting

Er bestaan geen algemeen geldende levensduren voor (bepaalde typen) vastgoed. Ook in de jurisprudentie en de praktijk zijn dergelijke algemene levensduren niet te onderkennen. Het gaat om de levensduur van vastgoed in de onderneming van de belastingplichtige. Subjectieve ondernemingsdoelstellingen spelen daarbij een rol, de beslissing wordt niet geobjectiveerd of geoptimaliseerd. Het enkele verwijzen naar andere ondernemers of wat in de branche gebeurt is derhalve niet voldoende voor de onderbouwing van een gebruiksduur.

De economische levensduur volgt eigenlijk vanzelf uit twee andere beslissingen, die van ingebruikname en de (des)investeringsplanning of buiten gebruikstelling. In overeenstemming met deze bedrijfseconomische visie heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de economische levensduur aangeeft hoe lang de bedrijfsmiddelen voor de uitoefening van het bedrijf zullen kunnen worden gebruikt. Het gaat om het moment waarop het gebouw wordt vervangen.

In de vastgoedbranche komt men ook wel de begrippen effectieve en functionele levensduur tegen.

Bepaalde activiteiten kunnen tot gevolg hebben dat de levensduur van een gebouw langer zal zijn dan de oorspronkelijke verwachting, bijvoorbeeld door (groot) onderhoud, renovatie en revitalisatie. In het geval dat de fysieke en economische levensduur wordt verlengd spreekt men over het verlengen van de effectieve levensduur. Bij verlenging van de effectieve levensduur zullen de tot dusverre gehanteerde afschrijvingsbedragen opnieuw moeten worden gezien.

De functionele levensduur wordt omschreven als de tijdsspanne waarin een organisatie kan opereren zonder dat belangrijke veranderingen in het gebouw vereist zijn. Het introduceren van dit begrip zal niets toevoegen aan het nu reeds bestaande begrippenarsenaal. De door De Jonge beschreven aspecten van de functionele levensduur kunnen volledig tot hun recht komen in de technische en economische levensduur.

In wet en jurisprudentie ligt besloten dat men voor fiscale vraagstukken mag aannemen dat in een geschatte levensduur zowel technische als economische slijtage tot uitdrukking wordt gebracht. Men gaat er echter wel van uit dat de economische slijtage overheerst bij gebrek aan nauwkeurige uitsplitsingen van levensduren. Als een door de ondernemer vastgesteld afschrijvingspercentage bepaalde grenzen niet overschrijdt, kunnen de kosten van onderhoud en reparatie alsmede dotaties aan de kostenegaliseringsreserve ten laste van het resultaat worden gebracht. Indien het percentage zekere grenzen overschrijdt wordt er in de jurisprudentie ingegrepen, er mag immers niet twee keer eenzelfde last in een jaar worden genomen.

In de ideale situatie zou een ondernemer voor de gebruiksperiode van zijn vastgoed aangeven op welke wijze en tot welke bedragen hij de technische en economische slijtage ten laste van het resultaat wil brengen, onder te verdelen in;

- onderhoud en reparatie uit kas;
- dotatie aan kostenegaliseringsreserve;
- technische afschrijving;
- economische afschrijving.

Een belangrijke bescherming voor de fiscus tegen schattingen van korte gebruiksduren vormt de restwaarde. De restwaarde van grond en opstal kan immers nog relatief goed benaderd worden, en daarmee het afschrijvingspotentieel en de afschrijvingslast. Naar mijn mening zou het zinvol zijn indien fiscus en ondernemer eens in de vijf of tien jaar tot herijking van de afschrijvingslast zouden overgaan. De ervaringen uit de verstreken korte periode, en de verwachtingen voor de komende overzichtelijke periode kunnen dan telkens weer vertaald worden in een nieuw afschrijvingspotentieel en een nieuwe afschrijvingslast.

Voor het bepalen van de levensduur van een gebouw is het zinvol onderscheid te maken in de wezenlijk verschillende componenten van de investeringskosten van een gebouw. Voor de onderscheiden componenten kunnen verschillen bestaan in de technische en economische levensduur, alsmede de kosten om de componenten in stand te houden. Een ander factor van belang is het verschil in branche en het gebruik dat in een branche van het gebouw wordt gemaakt. Ten slotte speelt het verschil in de kwaliteit van de gebruikte materialen een belangrijke rol.

Bij de bepaling van de technische levensduur zou een ondernemer zich de vraag moeten stellen tot welk bedrag welke technische slijtage in een jaar optreedt, en tot welk bedrag deze jaarlijkse technische slijtage door (toekomstige) uitgaven wordt opgeheven. Een negatief verschil kan ten laste van het resultaat worden gebracht door middel van afschrijvingen.

Door onderscheid te maken naar functies die in een gebouw worden uitgeoefend en het afwerkingsniveau kan het —jaarlijkse— onderhoudskostenprofiel van een gebouw in goed kaart worden gebracht. Bouwkundigen kunnen op basis van deze gegevens het jaarlijkse en periodieke onderhoud nauwkeurig kwantificeren en daarmee het geclaimde technische afschrijvingsbedrag van een ondernemer helpen onderbouwen. Ook uit algemeen kenbare bronnen is een goed onderbouwd afschrijvingsbedrag te distilleren.

Voor bepaling van de economische slijtage zal primair gekeken moeten worden naar de doelstellingen van de ondernemer.

Modellen uit de bedrijfseconomie ter bepaling van de economische levensduur zijn niet bruikbaar in de praktijk gezien de grote hoeveelheid gegevens die vereist is en de omvang van het daarmee samenhangende rekenwerk.

Een waardevol hulpmiddel voor de ondernemer om zijn economische levensduur te onderbouwen is de in de vastgoedwereld bekende rendementsberekening. Met een rendementsberekening kan hij zijn doelstellingen expliciteren en zichtbaar maken voor de fiscus. Risico's en onzekerheden kunnen direct vertaald worden in correcties op cash flows.

De fiscus krijgt een calculatorische onderbouwing gepresenteerd van de levensduur, die door accountants en vastgoedtaxateurs kan worden nagelopen. Onzinnigheden kunnen er relatief eenvoudig worden uitgehaald.

Deelnemers aan de ROZ-IPD-Vastgoedindex, die waarden volgens de 'contante waarde methode' kunnen deze berekening gebruiken ter onderbouwing van hun afschrijvingspercentage. De waardering is gebaseerd op een cash flow-overzicht voor tenminste 10 jaar, waarin een aanname voor de restwaarde is begrepen voor het laatste jaar.

Bijlagen hoofdstuk 5

Bijlage 1 Voorbeelden uit de vastgoed exploitatiewijzer

Vastgoed Exploitatiewijzer 1996

Eerste editie, december 1995.

Uitgave

ten Hagen & Stam BV, 's-Gravenhage.

Postbus 34, 2501 AG Den Haag.

Samenstelling

FGH Bank NV, Utrecht, in samenwerking met BAM Vastgoed Management BV, 's-Hertogenbosch.

Grafisch ontwerp: Deuce!, Amsterdam.

Bestellen

Informatie over bestelling en levering van de Vastgoed Exploitatiewijzer 1996: ten Hagen & Stam BV, Afdeling Klantenservice, telefoon 070 3045888.

Auteursrecht

© copyright 1995, ten Hagen & Stam BV.

Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van deze uitgave, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van de uitgever is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Vrijwaring

Samenstellers en uitgever zijn zich volledig bewust van hun taak een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Niettemin kunnen zij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele in deze uitgave voorkomende onjuistheden.

ISBN 90 700 11 20 4

Exploitatiewijzer

Informatie met betrekking tot het inschatten van te verwachten exploitatielasten bij (beleggings-) onroerend goed.

Inleiding

De in dit boek opgenomen informatie is bedoeld als handleiding bij het inschatten van te verwachten exploitatielasten bij (beleggings-) onroerend goed. Aangegeven bedragen, waarden, etc., moeten worden gezien als globale gemiddelden, die op de juiste wijze naar eigen inzicht dienen te worden gebruikt.

Bij het hoofdstuk 'Onroerende-zaakbelasting en rioollasten' dient te worden opgemerkt, dat naast deze belastingen op vele plaatsen in Nederland nog andere gemeenschappelijke belastingen en polder- of waterschapsbelasting worden geheven. Dit soort belastingen verschilt over het algemeen van plaats tot plaats, zodat hiervoor geen gemiddelden zijn te geven. Men dient er dus attent op te zijn dat ook deze lasten in de inschatting van de exploitatielasten worden meegenomen.

Inhoud

1. Index gebouwtypen	5
2. Onderhoudskosten	9
3. Gebouwtypen	
Woningen	15
Garages	41
Kantoren	43
Bedrijfsgebouwen	57
Winkels	67
4. Onroerende-zaak belasting en rioollasten	75
5. Opstalverzekering	99
6. Beheerkosten	107
7. Kosten koper	111

1. Index gebouwtypen

wt 1	woningtype 1: eengezinswoning, vóór 1950, hellend dak	15
wt 2	woningtype 2: eengezinswoning, gebouwd tussen 1950 en 1970, hellend dak	16
wt 3	woningtype 3: renovatiewoning, gebouwd tussen 1950 en 1970, hellend dak	17
wt 4	woningtype 4: eengezinswoning, gebouwd tussen 1970 en 1990, hellend dak	18
wt 5	woningtype 5: eengezinswoning, gebouwd na 1990, hellend dak	19
wt 6	woningtype 6: eengezinswoning, gebouwd vóór 1950, vlak dak	20
wt 7	woningtype 7: eengezinswoning, gebouwd tussen 1950 en 1970, vlak dak	21
wt 8	woningtype 8: renovatiewoning, gebouwd tussen 1950 en 1970, vlak dak	22
wt 9	woningtype 9: eengezinswoning, gebouwd tussen 1970 en 1990, vlak dak	23
wt 10	woningtype 10: eengezinswoning, gebouwd na 1990, vlak dak	24
wt 11	woningtype 11: "open-portiek" flat, gebouwd vóór 1950	25
wt 12	woningtype 12: etagewoning, gebouwd vóór 1950, hellend dak	26
wt 13	woningtype 13: etagewoning, gebouwd vóór 1950, vlak dak	27
wt 14	woningtype 14: trappenhuisflat, tot en met 4 lagen, gebouwd vóór 1950, hellend dak	28
wt 15	woningtype 15: trappenhuisflat, tot en met 4 lagen, gebouwd vóór 1950, vlak dak	29
wt 16	woningtype 16: trappenhuisflat, tot en met 4 lagen, gebouwd tussen 1950 en 1970	30
wt 17	woningtype 17: renovatieflat, tot en met 4 lagen, gebouwd tussen 1950 en 1970	31
wt 18	woningtype 18: trappenhuisflat, tot en met 4 lagen, gebouwd tussen 1970 en 1990	32

wt 19 woningtype 19: trappenhuisflat, tot en met 4 lagen, gebouwd na 1990	33
wt 20 woningtype 20: trappenhuisflat, meer dan 4 lagen, gebouwd na 1990	34
wt 21 woningtype 21: trappenhuis-/corridorflat, meer dan 4 lagen, gebouwd tussen 1950 en 1970	35
wt 22 woningtype 22: trappenhuis-/corridorflat, meer dan 4 lagen, gebouwd tussen 1970 en 1990	36
wt 23 woningtype 23: galerijflat, tot en met 4 lagen, gebouwd tussen 1950 en 1970	37
wt 24 woningtype 24: galerijflat, tot en met 4 lagen, gebouwd tussen 1970 en 1990	38
wt 25 woningtype 25: galerijflat, meer dan 4 lagen, gebouwd tussen 1950 en 1970	39
wt 26 woningtype 26: galerijflat, meer dan 4 lagen, gebouwd tussen 1970 en 1990	40
gt 1 garagetype 1: vrijstaande garagebox	41
gt 2 garagetype 2: garagebox in een flatgebouw	42
kt 1 kantoor type 1: kantoorvilla	44
kt 2 kantoor type 2: laag, traditioneel	45
kt 3 kantoor type 3: laag, vliesgevel	46
kt 4 kantoor type 4: laag, gevel in natuursteen	47
kt 5 kantoor type 5: laag, gevel in beton	48
kt 6 kantoor type 6: laag, gevel in metaal	49
kt 7 kantoor type 7: middelhoog, traditioneel	50
kt 8 kantoor type 8: middelhoog, vliesgevel	51
kt 9 kantoor type 9: middelhoog, gevel in natuursteen	52

kt 10 kantoor type 10: middelhoog, gevel in metaal	53
kt 11 kantoor type 11: hoog, vliesgevel	54
kt 12 kantoor type 12: hoog, gevel in natuursteen	55
kt 13 kantoor type 13: hoog, gevel in metaal	56
bt 1 bedrijfsgebouw type 1: kleinschalig, traditioneel	58
bt 2 bedrijfsgebouw type 2: kleinschalig, gevel in metaal	59
bt 3 bedrijfsgebouw type 3: kleinschalig, gevel in metselwerk/metaal	60
bt 4 bedrijfsgebouw type 4: grootschalig, traditioneel	61
bt 5 bedrijfsgebouw type 5: grootschalig, gevel in metaal	62
bt 6 bedrijfsgebouw type 6: grootschalig, gevel in metselwerk/metaal	63
bt 7 bedrijfsgebouw type 7: high-tech	64
bt 8 bedrijfsgebouw type 8: bedrijfsverzamelgebouw	65
wint 1 winkel type 1: individuele winkel/winkel in winkelstraat, ouder type	68
wint 2 winkel type 2: individuele winkel/winkel in winkelstraat, recenter type	69
wint 3 winkel type 3: winkel in centrum, niet overdekt, ouder type	70
wint 4 winkel type 4: winkel in een centrum, niet overdekt, recenter type	71

wint 5 winkeltype 5:	
winkel in een centrum, overdekt, ouder type	72
wint 6 winkeltype 6:	
winkel in een centrum, overdekt, recenter type	73
wint 7 winkeltype 7:	
kiosk	74

2. Onderhoudskosten

Gebruiksaanwijzing

Dit systeem is ontwikkeld om snel en betrouwbaar onderhoudskosten van objecten te kunnen ramen.

Werkwijze

1. Selecteer het met het te taxeren object overeenkomende 'referentie-object'.
2. Bepaal de basisonderhoudskosten.
3. Sommeer, indien aanwezig, de kosten voor zonwering.
4. Sommeer de onderhoudskosten voor de aanwezige installaties.
5. Vermenigvuldig het totaal, naar eigen inzicht, met een weegfactor ten behoeve van complexiteit. Neem een weegfactor van 0,75 tot 1,25.

Aandachtspunten

1. De onderhoudskostengetallen zijn gebaseerd op een neutrale onderhoudssituatie (de staat van onderhoud derhalve verdisconteren in de taxatie).
2. Bij samengestelde objecten: voor alle objecten de onderhoudskosten apart vaststellen en sommeren.
3. In de onderhoudskostengetallen zijn uitsluitend de 'eigenaars lasten' verdisconteerd.
4. Bedenk bij traktielift:
 - hoog transportgewicht,
 - dakopbouw mogelijk/aanwezig,
 - snelheid meer dan 1 à 2 m' per seconde mogelijk.

5. Bedenk bij hydraulische lift:

- flexibelere plaatsing machinekamer,
- wanneer geen hoge snelheden vereist zijn.

Toepassing

Een hydraulische lift wordt toegepast tot 21 à 23 m' (7 of 8 stopplaatsen). Zijn meer stopplaatsen vereist dan is het financieel voordeliger te kiezen voor een traktielift.

Noten.

Bij de verstrekte gegevens zijn enkele noten geplaatst. De betekenis van deze noten is hieronder gegeven.

[1] Berekening onderhoudskosten van liftinstallaties per woning per jaar;

Het opgenomen bedrag delen door het aantal woningen welke door die lift ontsloten worden.

[2] Berekening onderhoudskosten van zonwering per m² vloeroppervlak per jaar;

Het opgenomen bedrag vermenigvuldigen met het aantal gevels (1,2,3 of 4) waar zonwering c.q. screens zijn aangebracht.

[3] Berekening onderhoudskosten liftinstallatie per m² vloeroppervlak per jaar. Het opgenomen bedrag vermenigvuldigen met het aantal liften.

[4] Berekening onderhoudskosten glazenwasinstallatie per m² vloeroppervlak per jaar. Het opgenomen bedrag vermenigvuldigen met het aantal glazenwasinstallaties op het gebouw.

Uitgangspunten kengetallen

Alle woning- en gebouwtypen waarvan in dit boek onderhoudskengetallen zijn opgenomen zijn gedetailleerd beschreven in een 'onderliggend bestand'. De onderhoudskosten zijn gespecificeerd met het Prevent Gemis-systeem, dat door BAM Vastgoed Management permanent wordt bijgehouden. Om een indruk te geven van de wijze waarop de kengetallen zijn samengesteld volgt hierna een beschrijving van één van de woningtypen.

woningtype 5

eengezinswoning, gebouwd na 1990, hellend dak

Omschrijving:

Type premiewoning, tussenwoning, drie bouwlagen, begane grond, verdieping en zolder, betonnen dakpannen, gemetselde gevels (spouw), dubbele beglazing, hardhouten kozijnen, eenvoudige keuken, toilet op begane grond en badkamer en/of douche met tweede toilet op verdieping.

Uitgangspunten:

Lengte	8,50 m'
Breedte	5,50 m'
Hoogte	9,00 m'
Bruto inhoud	333 m ³
Bruto vloeroppervlak	135 m ²

GEVELS

10 BUITENWANDCONSTRUCTIE (MET SPOUW)

11 Buitenwanden (met spouw) voegwerk 31 m²

50 WANDOPENINGEN

51 Kozijnen 24 m²

52 Deuren 2 st

53 Ramen 4 st

53 Klepramen 2 st

55 Voorzieningen, betonlateien 8 m²

55 Voorzieningen, raamdorpelstenen 5 m²

DAKEN

10 DAKCONSTRUCTIE	
14 Dakafwerkingen, pannen	66 m ²
20 GOOTCONSTRUCTIE	
21 Goten, zink	11 m ¹
23 Gootbetimmeringen, hout	11 m ¹
40 KANALEN BUITENDAKS	
42 Dakdoorvoeren	1 st

HEMELWATERAFVOEREN

12 Leidingen	5 m ²
--------------	------------------

Item	A	B	
Voegwerk vervangen	30 jaar	f 52,-	REN
Kozijnen incl. draaiende delen			
vervangen	50 jaar	f 285,-	REN
Kozijnen incl. draaiende delen			
bijwerken (schilderwerk)	5 jaar	f 48,-	
Kozijnen incl. draaiende delen			
herschilderen	5 jaar	f 240,-	
Kozijnen incl. draaiende delen			
nieuw systeem (schilderwerk)	25 jaar	f 24,-	
Dakpannen vervangen	50 jaar	f 92,-	REN
Zink vervangen	25 jaar	f 40,-	
Gootbetimmering in hout			
herschilderen	5 jaar	f 110,-	
Hemelwaterafvoer vervangen	20 jaar	f 8,-	
Storingen verhelpen	1 jaar	f 125,-	
Verwarmingsketel vervangen	15 jaar	f 167,-	
Appendages vervangen	10 jaar	f 29,-	
Combi-ketel vervangen	15 jaar	f 240,-	
Appendages vervangen	10 jaar	f 35,-	

Toelichting bij de tabel:

A: termijn waarbinnen onderhoud moet plaatsvinden.

B: kosten per jaar exclusief eventuele renovatie.

REN: door de FGH Bank N.V. aangemerkte renovatiekosten die buiten de exploitatietermijn vallen en als zodanig niet

zijn meegenomen in de berekening van de onderhoudskosten per jaar.

Onderhoudskosten per woning per jaar = optelling van alle onderhoudskosten per jaar minus optelling van alle onderhoudskosten per jaar welke buiten de exploitatietermijn vallen (REN).

Onderhoudskosten/woning/jaar:

- basis f 595,=
- c.v. installatie f 200,=
- c.v./w.w. installatie f 275,=

wt 4

woningtype 4



eengezinswoning, gebouwd tussen 1970 en 1990,
hellend dak

Omschrijving:

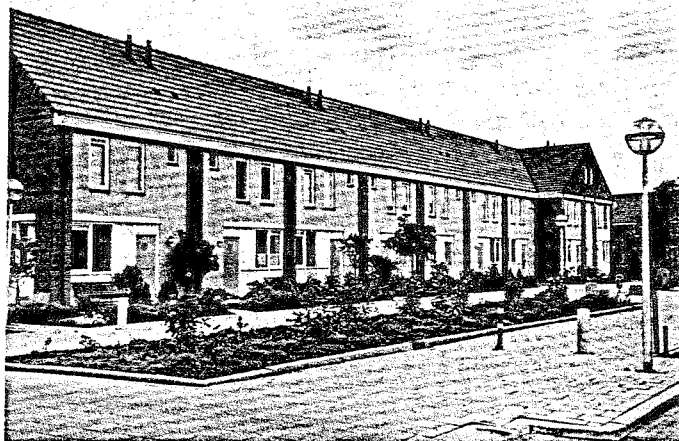
Type woningwet- of premiewoning, twee bouwlagen, betonnen dakpannen, gemetselde gevels (spouw), dubbele beglazing, vuren houten of meranti kozijnen, betere afwerking, eenvoudige keuken, toilet op begane grond en badkamer en/of douche met tweede toilet op verdieping, weinig tegelwerk, zolder eventueel met kamer en met vaste trap. Losse berging in achtertuin. Detaillering kwalitatief goed. Speelse architectuur. Verwarming en warm water d.m.v. combiketel.

onderhoudskosten/woning/jaar:

- | | |
|-------------------------|----------|
| • basis | f 710,00 |
| • c.v. installatie | f 200,00 |
| • c.v./w.w. installatie | f 275,00 |

wt 5

woningtype 5



eengezinswoning, gebouwd na 1990, hellend dak

Omschrijving:

Type premiewoning, tussenwoning, drie bouwlagen, begane grond, verdieping en zolder, betonnen dakpannen, gemetselde gevels (spouw), dubbele beglazing, hardhouten kozijnen, eenvoudige keuken, toilet op begane grond en badkamer en/of douche met tweede toilet op verdieping.

onderhoudskosten/woning/jaar:

- | | |
|-------------------------|----------|
| • basis | f 595,00 |
| • c.v. installatie | f 200,00 |
| • c.v./w.w. installatie | f 275,00 |

woningtype 12



etagewoning, gebouwd vóór 1950, hellend dak

Omschrijving:

Ouder type woningwet- of arbeidersflat, 2 verdiepingen per woning, keramische pannen, gemetselde gevels (spouw), enkele beglazing, vuren houten kozijnen, sobere afwerking, eenvoudige keuken, eenvoudig sanitair (toilet en douche), weinig tegelwerk. Geprofileerd geveltimmerwerk. Geen lift. Eenvoudige architectuur.

onderhoudskosten/woning/jaar:

• basis	f 610,00
• c.v. installatie, individueel	f 200,00
• c.v. installatie, collectief	f 245,00
• c.v./w.w. installatie	f 275,00

woningtype 13



etagewoning, gebouwd vóór 1950, vlak dak

Omschrijving:

Ouder type woningwet- of arbeidersflat, bovenwoning, 2 bouwlagen per flat, bitumineuze dakbedekking, gemetselde gevels (spouw), balkon aan de achterzijde, enkele beglazing, vuren houten kozijnen, sobere afwerking, eenvoudige keuken, eenvoudig sanitair (toilet en douche), weinig tegelwerk. Geprofileerd geveltimmerwerk. Geen lift. Berging in achtertuin. Eenvoudige architectuur. Verwarming d.m.v. kachels.

onderhoudskosten/woning/jaar:

• basis	f 1.440,00
• c.v. installatie, individueel	f 200,00
• c.v. installatie, collectief	f 245,00
• c.v./w.w. installatie	f 275,00

kantoortype 1



kantoorvilla

Omschrijving:

Ouder type kantoorvilla op goede lokatie, 3 verdiepingen, keramische pannen, gemetselde gevels (spouw), enkele beglazing, hardhouten kozijnen, luxe afwerking interieur. Geprofileerd geveltimmerwerk. Geen lift. Statige architectuur.

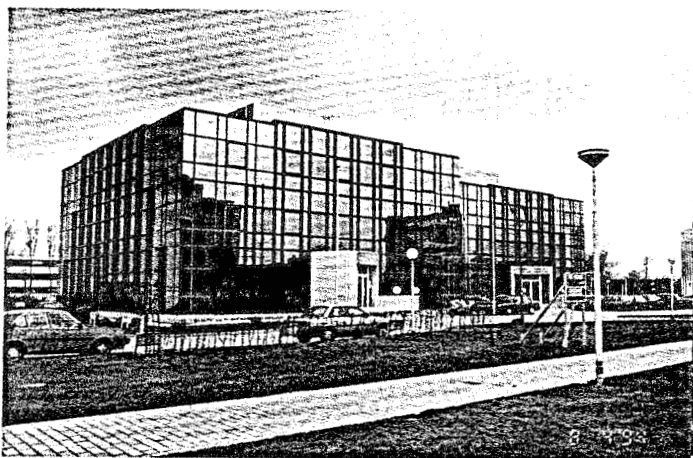
onderhoudskosten/m² vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 8,30
• zonwering/gevel	f 1,50 [2]
• basisinstallatie	f 1,30
• mechanische ventilatie	f 0,55
• topkoeling	f 0,60

[2] Zie Noten (pag. 10)

kantoortype 2

kt 2



laag, traditioneel

Omschrijving:

Traditioneel gemetselde gevels, gemetselde penanten tussen kozijnen, gemoffelde aluminium kozijnen, dubbele beglazing. Bitumineuze dakbedekking. Goede warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Goede afwerking interieur, toilet ruimten op alle verdiepingen. Centrale liftruimte met dakopbouw. Noodtrappenhuis. Technische ruimten in gemetselde dakopbouw.

onderhoudskosten/m² vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 4,00	
• zonwering/gevel	f 1,50	[2]
• basisinstallatie	f 1,30	
• hydrofoor	f 0,20	
• mechanische ventilatie	f 0,55	
• topkoeling	f 0,60	
• airconditioning	f 3,10	
• traktielift/lift	f 1,05	[3]
• hydraulische lift/lift	f 2,65	[3]

[2] en [3] Zie Noten (pag. 10)

kt 9

kantoortype 9



middelhoog, gevel in natuursteen

Omschrijving:

Natuurstenen gevels, (doorlopende) gemoffelde aluminium puien, dubbele beglazing en zonwering. Bitumineuze dakbedekking. Goede warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Goede afwerking interieur, gescheiden kantoorruimten alsmede kantoorzalen, centrale kantine met keuken, toiletruimten op alle verdiepingen. Centrale liftruimte met dakopbouw. Noodtrappenhuis.

Luchtbehandelingsinstallatie. Technische ruimten in gemetselde dakopbouw.

onderhoudskosten/m2 vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 3,20	
• zonwering/gevel	f 1,50	[2]
• basisinstallatie	f 0,90	
• hydrofoor	f 0,35	
• mechanische ventilatie	f 0,50	
• topkoeling	f 0,70	
• airconditioning	f 1,60	
• traktielift/lift	f 0,50	[3]
• hydraulische lift/lift	f 0,80	[3]
• gevelwasinstallatie/installatie	f 0,70	[4]

[2], [3] en [4] Zie Noten (pag.10)

kt 10

kantoortype 10



middelhoog,
gevel in metaal

Omschrijving:

Metalen gevelbekleding (Alucobond), gemoffelde aluminium kozijnen, dubbele beglazing en zonwering.

Bitumineuze dakbedekking. Goede warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Goede afwerking interieur, gescheiden kantoorruimten alsmede kantoorzalen, centrale kantine met keuken, toiletruimten op alle verdiepingen. Centrale liftruimte met dakopbouw. Noodtrappenhuis.

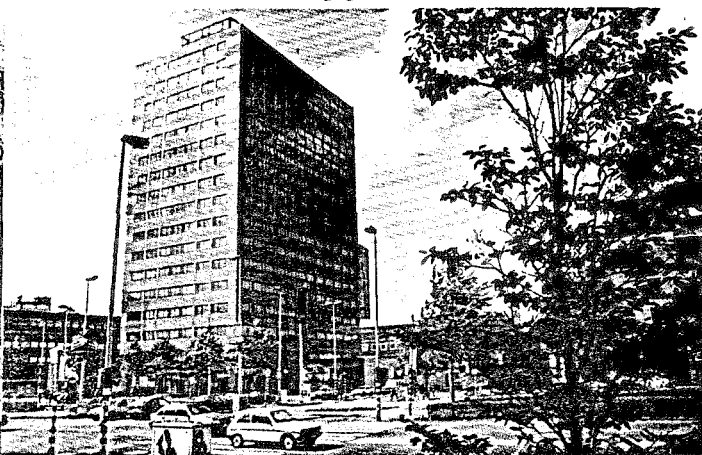
Luchtbehandelingsinstallatie. Technische ruimten in gemetselde dakopbouw.

onderhoudskosten/m2 vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 3,20	
• zonwering/gevel	f 1,50	[2]
• basisinstallatie	f 0,90	
• hydrofoor	f 0,35	
• mechanische ventilatie	f 0,50	
• topkoeling	f 0,70	
• airconditioning	f 1,60	
• traktielift/lift	f 0,50	[3]
• hydraulische lift/lift	f 0,80	[3]
• gevelwasinstallatie/installatie	f 0,70	[4]

[2], [3] en [4] Zie Noten (pag. 10)

kantoortype 11



hoog, vliesgevel

Omschrijving:

Glazen vliesgevels (Colorbell) met gemoffeld aluminium puien. Bitumineuze dakbedekking. Goede warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Goede afwerking interieur, gescheiden kantoorruimten (begane grond) alsmede kantoorzalen (verdiepingen), centrale kantine met keuken, toiletruimten op alle verdiepingen. Centrale liftruimte met dakopbouw. Noodtrappenhuis. Technische ruimten in gemetselde dakopbouw.

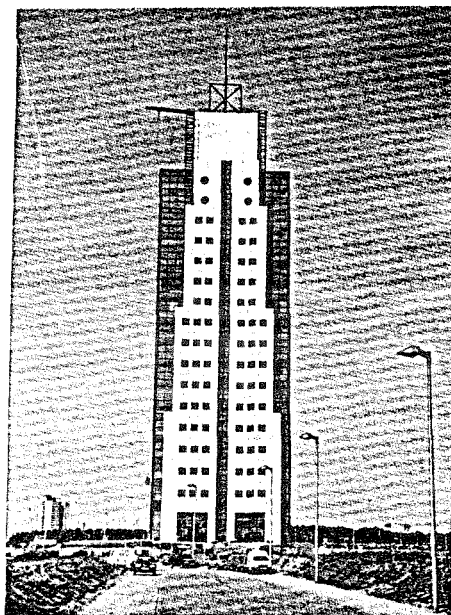
onderhoudskosten/m2 vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 2,25	
• zonwering/gevel	f 1,50	[2]
• basisinstallatie	f 0,70	
• hydrofoor	f 0,45	
• mechanische ventilatie	f 0,25	
• topkoeling	f 0,60	
• airconditioning	f 1,20	
• traktielift/lift	f 0,30	[3]
• gevelwasinstallatie/installatie	f 0,35	[4]

[2], [3] en [4] Zie Noten (pag. 10)

kantoortype 12

hoog, gevel in natuursteen



Omschrijving:

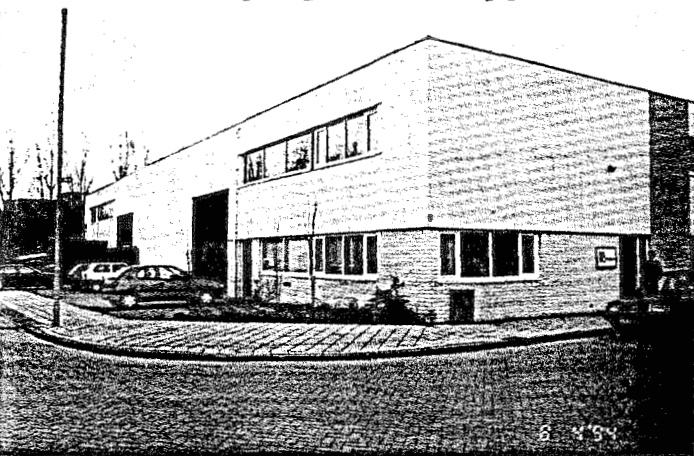
Natuurstenen gevels, gemoffelde aluminium puien, dubbele zonwerende beglazing. Bitumineuze dakbedekking. Goede warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Goede afwerking interieur, gescheiden kantoorruimten alsmede kantoorzalen, centrale kantine met keuken, toiletruimten op alle verdiepingen. Centrale liftruimte met dakopbouw. Noodtrappenhuis. Luchtbehandelingsinstallatie. Technische ruimten in gemetselde dakopbouw.

onderhoudskosten/m2 vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 3,00	
• zonwering/gevel	f 1,50	[2]
• basisinstallatie	f 0,70	
• hydrofoor	f 0,45	
• mechanische ventilatie	f 0,25	
• topkoeling	f 0,60	
• airconditioning	f 1,20	
• traktielift/lift	f 0,30	[3]
• gevelwasinstallatie/installatie	f 0,35	[4]

[2], [3] en [4] Zie Noten (pag. 10)

bedrijfsgebouwtype 3



kleinschalig, gevel in metselwerk/metaal

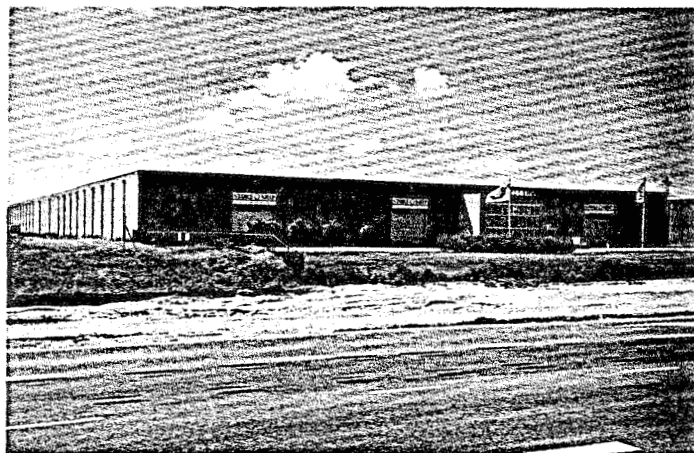
Omschrijving:

Metalen gevelbekleding (damwandprofiel met kunststofcoating), metselwerk, hardhouten kozijnen, enkele beglazing. Bitumineuze dakbedekking. Redelijke warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Overige wanden kalkzandsteen metselwerk. Kantoorruimte, toiletruimte en technische ruimte inpandig (50 m²). 2 overheaddeuren.

onderhoudskosten/m² bebouwd oppervlak/jaar:

• basis	f 7,00
• direct gestookte installatie	f 1,70
• indirect gestookte installatie	f 1,80

bedrijfsgebouwtype 4



grootschalig, traditioneel

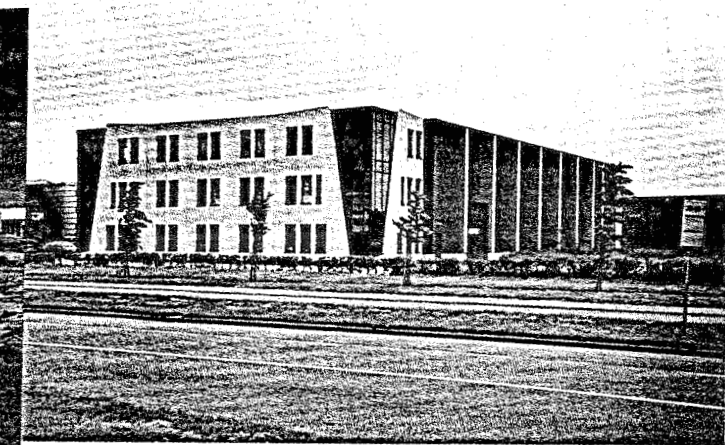
Omschrijving:

Gemetselde gevels, gemoffelde aluminium kozijnen, enkele beglazing en zonwering aan de zuidzijde. Daken met bitumineuze dakbedekking. Redelijke warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Binnenwanden kalkzandsteen metselwerk. Kantoorruimte, toiletruimte en technische ruimte inpandig (420 m²). Overheaddeuren, elektrisch bedienbaar.

onderhoudskosten/m² bebouwd oppervlak/jaar:

• basis	f 7,25
• direct gestookte installatie	f 0,20
• indirect gestookte installatie	f 0,15

bedrijfsgebouwtype 7



high-tech

omschrijving:

Gemetselde gevels, gemoffelde aluminium kozijnen, dubbele zonwerende beglazing. Bitumineuze dakbedekking met lichtstraat. Goede warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Binnenwanden kalkzandsteen metselwerk. Kantoorruimte, toiletruimte en technische ruimte inpandig. Overheaddeuren, elektrisch bedienbaar.

onderhoudskosten/m² bebouwd oppervlak/jaar:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| • basis | f 7,90 |
| • direct gestookte installatie | f 1,60 |
| • indirect gestookte installatie | f 1,25 |

bedrijfsgebouwtype 8



bedrijfsverzamelgebouw

Omschrijving:

Metalen gevelbekleding (aluminium met coating), deels lichtstrook, onderzijde metselwerk, gemoffeld aluminium kozijnen, dubbele beglazing t.p.v. kantorenstrook. Bitumineuze dakbedekking. Redelijke warmte-isolatie van buitenwanden en dak. Binnenzijde buitenwanden beplating van aluzink. Overige wanden kalkzandsteen metselwerk. Kantoorruimte, toiletruimte en technische ruimte inpandig. Overheaddeur, elektrisch bedienbaar.

onderhoudskosten/m² bebouwd oppervlak/jaar:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| • basis | f 7,35 |
| • direct gestookte installatie | f 1,70 |
| • indirect gestookte installatie | f 1,80 |

wint 1

winkel- type 1

individuele winkel/winkel in winkelstraat, ouder type



Omschrijving:

Winkel, op begane grond, meestal met aanbouw aan de achterzijde, traditioneel gemetselde gevels, winkelpui aan straatzijde, vurenhouten kozijnen achterzijde winkel.

onderhoudskosten/m² vloeroppervlak/jaar:

- | | |
|----------|--------|
| • basis | f 4,50 |
| • luifel | f 2,10 |

wint 2

winkeltype 2



individuele winkel/winkel in winkelstraat, recenter type

Omschrijving:

Winkel, op de begane grond, meestal met aanbouw aan de achterzijde, bitumineuze dakbedekking, gemetselde gevels (spouw), winkelpui aan straatzijde, hardhouten kozijnen achterzijde winkel.

onderhoudskosten/m² vloeroppervlak/jaar:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| • basis | f 3,85 |
| • luifel | f 1,80 |
| • c.v. installatie collectief | f 2,85 |

winkeltype 5



winkel in een centrum, overdekt, ouder type

Omschrijving:

Winkel, bitumineuze dakbedekking, gemetselde gevels (spouw) aan achterzijde, winkelpui aan binnenstraatzijde, hardhouten kozijnen achterzijde winkel.

onderhoudskosten/m2 vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 6,55
• luifel	f 1,25
• c.v. installatie collectief	f 2,05

winkeltype 6



winkel in een centrum, overdekt, recenter type

Omschrijving:

Winkel, bitumineuze dakbedekking, gemetselde gevels (spouw) aan achterzijde, winkelpui aan binnenstraatzijde, hardhouten kozijnen achterzijde winkel.

onderhoudskosten/m2 vloeroppervlak/jaar:

• basis	f 5,80
• luifel	f 1,80
• c.v. installatie collectief	f 2,35

Bijlage 2 De rendementsberekening

Investeren in vastgoed: toekomstgericht en cash flows

Als een belegger wil investeren in vastgoed, is het van belang dat zijn visie *toekomstgericht* is en dat hij uitsluitend let op *kasstromen* (cash flows).

De geschiedenis van de gemaakte kosten en opbrengsten van een gebouw leveren wel ervaringsgegevens op, maar blijven verder buiten beschouwing bij vraagstukken als beheer, onderhoud, renovatie, afstoting of sloop.

Administratieve rendementen, afschrijvingen, afwaarderingen en boekwaarden zijn voor de investeerder niet relevant. Voor hem is alleen de belasting van belang, die hij op kasbasis kan terugkrijgen of die hij moet betalen.

Rendementsbeoordeling

Wie wil investeren in vastgoed waarvoor geen objectieve marktprijs in een volkomen markt bestaat, moet hulpmiddelen gebruiken, die een betrouwbare prognose kunnen geven van de toekomstige opbrengst. De waarde van de belegging ligt immers in de toekomst.

Bij (des)investeringen wordt een bedrijfseconomische afweging gemaakt, waarbij de invloed van de marktsituatie, de specifieke objectkenmerken en relevante macro-economische gegevens een belangrijke rol spelen. Deze benadering leidt tot het voorspellen van de cash flows die met het vastgoed kunnen worden behaald.

Als bedrijfseconomische beslissingscriteria worden bij investeringen in vastgoed de IRR, de NCW en de BAR gebruikt. Deze criteria zal ik kort bespreken. De twee eerstgenoemde criteria houden rekening met de tijdvoorkeur van geld.

Internal Rate of Return (IRR)

De IRR wordt beschouwd als het centrale beoordelingscriterium bij de investeringsbeslissingen in vastgoed. De IRR is de rentevoet, waarbij de contante waarde van de toekomstige cash flows, inclusief de verkoopopbrengst, gelijk is aan de investering. De netto contante waarde wordt in de berekening op nihil gesteld.

Voorbeeld	Uit kas	In kas	Omschrijving kasstroom
Investering	-/- 10.000.000		Aankoop van het object, bouwsom
Cash flow jaar 1		600.000	Huur -/- kosten
Cash flow jaar 2		618.000	"
Cash flow jaar 3		636.500	"
Cash flow jaar 4		656.000	"
Cash flow jaar 5		12.000.000	Verkoopopbrengst inclusief laatste huur -/- kosten

Het rendement dat met de investering in dit gebouw wordt behaald is 8,57%.

$$0 = -/- 10.000 +/+ 600/(1+r)^1 +/+ 618/(1+r)^2 +/+ 636,5/(1+r)^3 +/+ 656/(1+r)^4 +/+ 12.000/(1+r)^5$$

Er zijn kritische kanttekeningen bij deze methode te maken. Zo veronderstelt zij dat de tussentijds binnenkomende cash flows weer kunnen worden uitgezet tegen de berekende interne rentevoet van het project. Bij een hoge IRR kan dit een wezenlijk probleem opleveren. Een ander bezwaar is dat in het geval van tekenwisselingen van cash flows bij één project verschillende interne rentevoeten kunnen bestaan. Een laatste punt van kritiek is dat het criterium als een verhoudingsgetal wordt uitgedrukt. Er wordt geen rekening gehouden met de absolute omvang van het inkomen dat het project oplevert.

De gemiddelde IRR's van beleggers worden geregeld gepubliceerd.

Segmenten	IRR 1995	IRR 1994	IRR 1993
Kantoren	9,6	8,5	9,3
Winkels	8,9	8,6	9,3
Woningen	8,1	8,1	9,3
Bedrijfsgebouwen	10,3	9,1	9,7

Troostwijk makelaars en taxaties o.g. 1995

Netto Contante Waarde (NCW)

Het is voor de belegger eveneens van belang de actuele alternatieve beleggingsmogelijkheden in de beschouwing te betrekken. Deze komen tot uitdrukking in de keuze van de disconteringsvoet.

De disconteringsvoet die gehanteerd wordt bij het contant maken van de cash flow is de weergave van de rendementseis die op het beslissingstijdstip geldt.

De contante waarde van de toekomstige cash flows, inclusief de verkoopopbrengst, berekend met de actuele discontovoet, dient hoger te zijn dan de investering.

De netto contante waarde van een investering is het verschil tussen de netto contante waarde van de toekomstige cash flows en de begininvestering. Bij een gewenst rendement dient de NCW > 0.

Voorbeeld	Uit kas	In kas	Omschrijving kasstroom
Investering	-/- 18.000.000		Aankoop van het object, bouwsom
Cash flow jaar 1		1.700.000	Huur -/- kosten
Cash flow jaar 2		1.750.000	"
Cash flow jaar 3		1.800.000	"
Cash flow jaar 4		1.850.000	"
Cash flow jaar 5		20.000.000	Verkoop object plus laatste kasstroom

De relevante discontovoet voor de belegger is 10%.

De NCW bedraagt:

$$-/- 18.000 +/+ 1.700/(1,10)^1 +/+ 1.750/(1,10)^2 +/+ 1.800/(1,10)^3 +/+ 1.850/(1,10)^4 +/+ 20.000/(1,10)^5 = +/+ 26$$

De NCW is > 0. Het project is winstgevend en komt in beginsel voor uitvoering in aanmerking.

Ook bij deze methode is het goed enige kanttekeningen te maken. Net als bij de IRR-methode wordt verondersteld dat de tussentijds binnenkomende cash flows kunnen worden uitgezet tegen de gehanteerde discontovoet. Als wij projecten met een verschillende looptijd met elkaar vergelijken, maakt deze methode een onderscheid ten gunste van projecten met een lange looptijd. Bovendien wordt het criterium als een absoluut bedrag en niet als een verhoudingsgetal weergegeven.

Gegevens van NCW's worden —uiteraard— niet gepubliceerd.

Bruto Aanvangs Rendement (BAR)

De berekening van het bruto aanvangsrendement dient ter controle van de marktconformiteit bij aankoop. De hoogte van het BAR geeft tevens aan in welke mate het geprognostiseerde rendement uit de waardegroei gerealiseerd dient te worden om aan het aanvaardbare rendementscriterium te kunnen voldoen.

Het BAR wordt als volgt gedefinieerd:

$$\text{BAR} = \frac{\text{markthuuropbrengst jaar 1, bij volledige verhuur}}{\text{totale investering}}$$

Opmerkingen:

- de markthuur kan sterk afwijken van de daadwerkelijk ontvangen huur;
- er wordt aangenomen dat het gebouw volledig verhuurd is, zonder rekening te houden met leegstand;
- aangegeven moet nog worden of de totale investering inclusief of exclusief K.K. is.

Er worden geregeld lijstjes met BAR's gepubliceerd (bijvoorbeeld in het FD)

Segmenten	A-lokatie 1995	B-lokatie 1995
Kantoren	8,7	9,4
Winkels	8,0	8,6
Woningen	6,8	7,2
Bedrijfsgebouwen	9,8	10,5

Hoe lager het BAR is, des te beter worden de vooruitzichten van belegging geacht. Van —bijvoorbeeld— de huur van de woningen 6,8% (volledig verhuurd) moeten de kosten nog af. Er wordt dan maar een matig rendement behaald. Kennelijk verwacht men veel van de waarde-ontwikkeling van de woningen in de toekomst, of de stijging van de huren. Een belegger kan met behulp van deze lijstjes kijken of en hoe hij in de lijn van de rest van zijn concurrenten zit.

Het verband tussen BAR en IRR.

Gesteld dat een gebouw wordt verworven tegen een BAR van 7,5%. Over een lange periode dient er 1,5% per jaar gereserveerd te worden voor onderhoud. Het netto aanvangsrendement (NAR) bedraagt dus 6%. Het vastgoedproject heeft een niet abnormale IRR-eis van 9% (6% NAR + 3% voor risico's en dergelijke).

Dit betekent het volgende:

- gedurende de gehele levensduur moet de netto kasstroom jaarlijks stijgen met 3% én
- gedurende de gehele levensduur moet de waarde jaarlijks stijgen met 3%.

Modellen

De investeringsbeslissing is hiervoor sterk vereenvoudigd weergegeven. In de beleggingspraktijk wordt ver vooruitgekeken en -gerekend.

In formule:

$$\text{PV} = \frac{H}{(1 + nr)} \times \left[\frac{1 - \left(\frac{1 + sh}{1 + nr} \right)^n}{1 - \left(\frac{1 + sh}{1 + nr} \right)} \right] - \frac{E}{(1 + nr)} \times \left[\frac{1 - \left(\frac{1 + se}{1 + nr} \right)^n}{1 - \left(\frac{1 + se}{1 + nr} \right)} \right] + \frac{FV}{(1 + nr)^n}$$

END	=	de formule is gebaseerd op eindejaarsbetalingen
PV	=	present value, huidige waarde, investering
H	=	huur
sh	=	stijging huur (perunage)
E	=	exploitatiekosten
se	=	stijging exploitatiekosten (perunage)
FV	=	future value, eindwaarde, restwaarde, residuwaarde
nr	=	nominale rente (perunage). Deze nominale rente bestaat uit de vergoeding voor de uitgestelde consumptie en de bijkomende risicovergoeding (reële rente, rr) en de vergoeding voor de geldontwaarding (inflatie, i), in formulevorm: $(1 + nr) = (1 + r)(1 + i)$.
n	=	het aantal termijnen

In de praktijk is de formule veel gedetailleerder en werkt men met spreadsheetmodellen. Probleem blijft echter altijd het vaststellen van de inputvariabelen van de formule. Welke huurstijging wordt verwacht, welke leegstand, welke verkoopopbrengst over x jaar en dergelijke.

Hulp bij het analyseren van vastgoedproblemen

De hiervoor weergegeven formule vormt als het ware het denkraam of kader waarbinnen de vastgoedinvesteerder zijn afwegingen maakt. Het heeft zin een rendementsberekening op te vragen omdat die de visie van de belegger op zijn investering bevat.

Afschrijving/kostenegaliseringsreserve

Zo kan men er uit opmaken hoe de belegger aankijkt tegen de afschrijvingsproblematiek, zoals deze zich zal vertalen in kasstromen.

De afschrijving valt uiteen in twee componenten, te weten technische afschrijving en economische afschrijving.

Uit de rendementsberekening is te halen wat de visie van de belegger over de jaarlijkse en periodieke onderhoudskosten is. Daarmee wordt eigenlijk een schatting van de technische slijtage gegeven, alsmede een schatting van de dotatie aan de *kostenegaliseringsreserve* groot onderhoud. Dubbeltellingen met het bedrag dat voor technische slijtage in de rendementsberekening is opgenomen, kunnen redelijk eenvoudig worden gesignaleerd.

Over de economische slijtage kan ook wel iets worden gezegd. De economische levensduur geeft aan over welke periode de investering nog rendabel is. Uit de rendementsberekening komt naar voren welke voorspellingen moeten uitkomen om tot het gewenste rendement (nr, of dan: IRR) te komen, gegeven een bepaalde investering. Tevens wordt aangegeven na hoeveel jaar (n) buitengebruikstelling te verwachten is, en welke restwaarde (FV) dan te verwachten is.

Uit het verloop van de huurfluctuaties, de eindwaarde en het aantal jaren waarover wordt gerekend, kunnen conclusies worden getrokken ten aanzien van de economische slijtage die de ondernemer van zijn vastgoed verwacht. De samenhang met de exploitatiekosten dan wel de investeringen die moeten worden gedaan om de zaak in stand te houden, moeten echter niet uit het oog worden verloren.

Afwaarderen

Als er belangrijke afwijkingen optreden ten opzichte van de oorspronkelijke rendementsberekening, komt waardering naar lagere bedrijfswaarde of lagere marktwaarde (BNB 87/187) in beeld. De ondergrens van de bedrijfswaarde van een activum is de hoogste van de directe en de indirecte opbrengstwaarde. Bij verkoop van de onroerende zaak zal de ondernemer de hoogste van deze twee waarden namelijk als verlies ervaren als hij het activum zou moeten missen (Daniëls, A.H.M., 1986, De waardering van bedrijfsmiddelen op bedrijfswaarde, in: *FED*, pp. 4341-4349).

Bij de berekening van de directe en indirecte opbrengstwaarde spelen de toekomstige opbrengstmogelijkheden een belangrijke rol.

De directe opbrengstwaarde is de waarde die men verkrijgt bij afzonderlijke verkoop van de onroerende zaak. Deze waarde kan door een taxateur worden bepaald. Deze kan de marktomstandigheden en andere factoren beoordelen en zo tot een juiste waardering komen.

De indirecte opbrengstwaarde wordt bepaald door de interne omstandigheden van de onderneming. Het is de waarde die is afgeleid uit de (omvang van de) bijdrage van het bedrijfsmiddel aan het bedrijfsresultaat. Anders gezegd: de waarde afgeleid van het gebruik van een goed of een samenstel van goederen voor de resterende periode dat de bedrijvigheid waartoe zij dienen wordt voortgezet. Deze indirecte waardebepaling is niet eenvoudig. Een taxateur kan deze waarde in de meeste gevallen niet vaststellen, omdat er een bedrijfseconomische analyse moet worden gemaakt. De waarde moet namelijk worden bepaald binnen het verband van de onderneming, waarbij de taxateur inzicht in omzet en winstgevendheid moet hebben. Daarbij moet hij ook de verwachte bruto omzet (cash flow), de kostenstructuur en de toedeling van een gedeelte van de netto opbrengsten aan de onroerende zaak betrekken. Het gaat om een schatting van de contante waarde van de netto opbrengsten van de onroerende zaak binnen de onderneming. Deze toerekening levert in de praktijk een bijna onoplosbaar probleem op. Hier komen de accountant en de ondernemer zelf in beeld. Een taxateur kan als vertrekpunt de opbrengstwaarde van de onroerende zaak bepalen, waarna overgegaan moet worden tot een nadere analyse van de resultaten van de onderneming en de toerekening daarvan aan de onroerende zaak.

Vervangingsreserve

Bij de vervangingsreserve speelt het probleem of vastgoed wordt aangehouden als belegging of als bedrijfsmiddel. Als vastgoed wordt aangehouden als voorraad, kan er geen vervangingsreserve worden gevormd. Of het als voorraad wordt aangehouden kan al snel opgemaakt worden uit de rendementsberekening, als daaruit blijkt dat de belegger met korte perioden rekt. Of zelfs met korte perioden moet rekenen, bijvoorbeeld in het geval van huisjesmelkers of uitponders, die anders geconfronteerd zouden worden met te hoge exploitatielasten.

Een andere vraag bij de toepassing van de vervangingsreserve is welke economische functie het vastgoed heeft en waardoor deze functie wordt gekenmerkt. Door de economische functie van het oude met die van het nieuwe vastgoed te vergelijken kan de vervangingsvraag worden beantwoord.

De economische functie wordt gekenmerkt door de volgende criteria: opbrengsten, waarde-ontwikkeling, bijkomende kosten en risico. Deze elementen zijn in de rendementsberekeningen van het oude en het nieuwe pand gekwantificeerd. De berekeningen kunnen als het ware ter vergelijking "op elkaar worden gelegd". De couranteheid van beide onroerende zaken kan ook worden vergeleken aan de hand van gegevens over het BAR.

BTW

In de BTW komt het begrip rendement bij de splitsing van voorbelasting van zogenoemde gemengde onroerende zaken ook voor. Als bijvoorbeeld een winkelcentrum met woonappartementen in opdracht wordt gebouwd of aangekocht en de woningen vrijgesteld van BTW worden verhuurd, dient ingevolge art. 11 van de Uitvoeringsbeschikking de voorbelasting te worden gesplitst op basis van huuropbrengsten (rendement) of werkelijk gebruik (m^2 , m^3 , of rendement) en is uitsluitend de BTW van de met optie belaste verhuurde winkels aftrekbaar. In het algemeen kiest de fiscus voor de m^2 -, m^3 -sleutel. Dit lijkt zeker juist in het geval dat de verhuurder de grond bezit en een aannemer opdracht geeft daar het centrum op te bouwen. In de heffingspraktijk wordt aangenomen dat de uiteindelijke BTW-druk op de bouwkosten in deze gevallen met behulp van de m^2 -, m^3 -sleutel op een redelijk goede wijze te verdelen is.

Dit is echter anders in de volgende twee situaties:

- Een projectontwikkelaar benadert een belegger met een voorstel voor een te bouwen winkelwooncomplex en levert de grond met een aannemingsovereenkomst. Dan is ook sprake van een integratieheffing ex 3-1-h Wet OB, maar hierbij zal de uiteindelijke koop- en aannemingssom gebaseerd zijn op rendementswaarde en niet op bouwkosten.
- Een belegger koopt een gereed woonwinkelcomplex aan. De verkoopprijs is dan ook gebaseerd op rendementswaarde.

De BTW-druk is in deze twee gevallen gerelateerd aan de verkoopprijzen die gebaseerd zijn op rendementswaarden. Een juiste beperking van de voorbelasting op de woningen zal dan moeten worden bepaald door rekening te houden met de verkoopprijzen die op rendementswaarden zijn vastgesteld. Dit leidt in de meeste gevallen tot een hogere aftrek voor de winkels dan wanneer de m^2 -, m^3 -sleutel zou zijn toegepast. De ervaring leert dat de meeste beleggers uitgaan van een splitsing op rendementswaarde.

De fiscus kiest in het algemeen voor de m^2 -, m^3 -sleutel omdat deze relatief eenvoudig toe te passen is.

Gebruikte literatuur

Rust, W.N.J., F. Seyffert, A.C. den Heijer, J.P. Soeter, 1995, *Vastgoed Financieel*, Delftse Universitaire Pers (Management Studiecentrum), Vlaardingen
Le Loux, P.W.J., 1996, Van marktonderzoek naar cash flow prognose, in: *PDO Vastgoedkunde syllabi*

Bijlage 3 Voorbeeld van een rendementsberekening voor vastgoed

VOORBEELD

Prognose 1996 - 2010

Gegevens

a	Discontovoet	7,2%
c1	Koopprijs	22.000.000
c2	Kosten koper	9,0% van koopprijs
c3	Interne kosten koper	1,0% van koopprijs
d	Beheerskosten	0,5% van marktwaarde
e	Incidenteel onderhoud	0,2% van theoretische jaarhuur
f	Vaste lasten	2,5% van theoretische jaarhuur
g	Inflatie	2,5%

Rendement

NPV	842.485
IRR	7,6%
BAR	8,7%

Investerings

totaal F 24.200.000

h	Makelaars courtage	15% van theoretische jaarhuur
i	Servicekosten leegstand	15% van theoretische jaarhuur
j	Huurderswensen + promotie	50% van theoretische jaarhuur
m	Groei t.o.v. index	60%
n	Afschrijving	1,0% van koopprijs

b	verhuurbaar oppervlak	kontrakt huur	markt huur
Kantoor	5.711 m² F	258 /m2 F	250 /m2
Winkel	1.493 m² F	292 /m2 F	275 /m2
Archief	0 m² F	- F	-
Parkeren	233 st. F	888 /st. F	850 /st.

k Basis 1996

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		theoret.	exploitatie	huur-	expl.resultaat	groot		markt	
	jaar	jaarhuur	lasten	derving	voor	onderhoud	cap.	waarde	NPV
					afschrijving	+ investerin	rate	ultimo jaar	
1	1996	2.116.298	178.140	-	1.938.158	-	9,62%	22.550.000	-1.292.613
2	1997	2.169.205	171.319	-	1.997.887	-	9,72%	22.793.088	-693.885
3	1998	2.214.515	279.995	26.232	1.908.289	150.000	9,81%	22.811.846	-528.738
4	1999	2.238.501	511.975	83.328	1.643.198	-	9,91%	22.951.312	-378.552
5	2000	2.274.709	404.016	56.257	1.814.436	-	10,01%	23.292.173	21.944
6	2001	2.331.576	179.413	-	2.152.163	-	10,11%	23.638.096	613.113
7	2002	2.389.866	182.717	-	2.207.149	250.000	10,21%	23.637.431	817.560
8	2003	2.413.696	492.063	76.224	1.845.410	-	10,31%	23.598.505	914.960
9	2004	2.433.819	550.628	90.598	1.792.593	1.250.000	10,42%	23.656.683	361.419
10	2005	2.464.217	489.364	75.197	1.899.657	-	10,52%	24.008.020	668.225
11	2006	2.525.823	188.237	-	2.337.585	400.000	10,63%	24.364.575	969.944
12	2007	2.588.968	191.725	-	2.397.243	-	10,73%	23.515.408	917.247
13	2008	2.523.723	1.196.853	249.663	1.077.207	300.000	10,84%	23.626.518	606.730
14	2009	2.561.004	573.377	95.333	1.892.295	-	10,95%	23.782.216	763.076
15	2010	2.603.660	510.990	79.452	2.013.218	500.000	11,06%	24.135.417	842.485
16	2011	2.668.752							
		35.849.582	6.100.813	832.283	28.916.487	2.850.000			
		percentage huurdering 15 j		2,3%					

VOORBEELD**Prognose 1996 - 2010****Bijlage 1: Exploitatie lasten**

1	2	3	4	5	6	7	8
	jaar	vaste lasten	incidenteel onderhoud	beheers kosten	leegstand m²	leegstand maanden	leegstands kosten
1	1996	52.907	4.233	121.000	-	0	-
2	1997	54.230	4.338	112.750	-	0	-
3	1998	55.363	4.429	113.965	512	2	106.238
4	1999	55.963	4.477	114.059	1.609	2	337.476
5	2000	56.868	4.549	114.757	1.069	2	227.842
6	2001	58.289	4.663	116.461	-	0	-
7	2002	59.747	4.780	118.190	-	0	-
8	2003	60.342	4.827	118.187	1.365	2	308.706
9	2004	60.845	4.868	117.993	1.609	2	366.923
10	2005	61.605	4.928	118.283	1.319	2	304.547
11	2006	63.146	5.052	120.040	-	0	-
12	2007	64.724	5.178	121.823	-	0	-
13	2008	63.093	5.047	117.577	4.276	2	1.011.136
14	2009	64.025	5.122	118.133	1.609	2	386.097
15	2010	65.092	5.207	118.911	1.319	2	321.780
		896.240	71.699	1.762.129			3.370.744

Bijlage 2: Onderhoud

1	2	3	4	5	6
	jaar	groot onderhoud	reservering onderhoud	investeringen	bouwrente
1	1996	-	220.000		-
2	1997	-	220.000	-	-
3	1998	150.000	220.000	-	-
4	1999	-	220.000	-	-
5	2000	-	220.000	-	-
6	2001	-	220.000	-	-
7	2002	250.000	220.000	-	-
8	2003	-	220.000	-	-
9	2004	1.250.000	220.000	-	-
10	2005	-	220.000	-	-
11	2006	400.000	220.000	-	-
12	2007	-	220.000	-	-
13	2008	300.000	220.000	-	-
14	2009	-	220.000	-	-
15	2010	500.000	220.000	-	-
		2.850.000	3.300.000	-	-

VOORBEELD

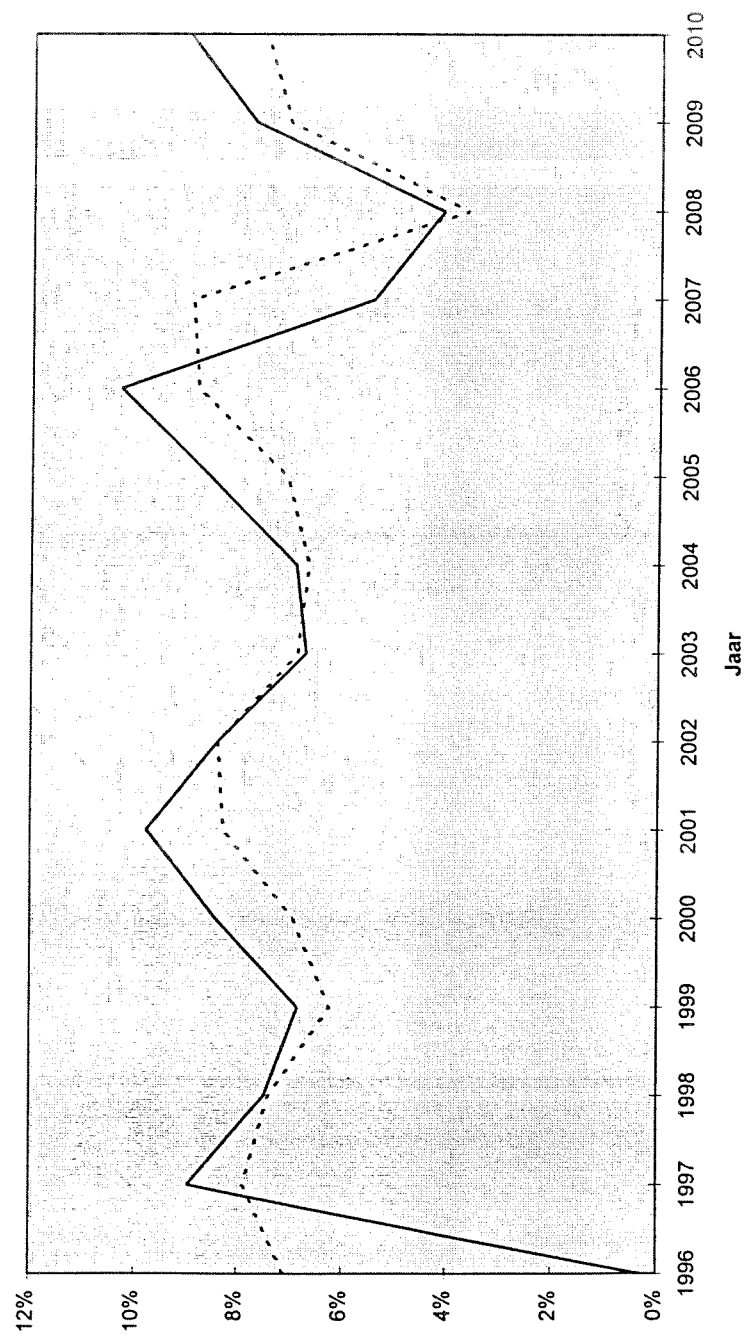
Berekening jaarlijks rendement Jaar	Expl.resultaat na afschrijving	Marktwaaarde ultimo jaar	Herwaardering	Direkt rendement	Indirekt rendement	Totaal rendement
1996	1.718.158	22.550.000	1.650.000-	7,1%	-6,8%	0,3%
1997	1.777.887	22.793.088	243.088	7,9%	1,1%	9,0%
1998	1.688.289	22.811.846	18.758	7,4%	0,1%	7,5%
1999	1.423.198	22.951.312	139.466	6,2%	0,6%	6,9%
2000	1.594.436	23.292.173	340.861	6,9%	1,5%	8,4%
2001	1.932.163	23.638.096	345.923	8,3%	1,5%	9,8%
2002	1.987.149	23.637.431	665-	8,4%	0,0%	8,4%
2003	1.625.410	23.598.505	38.925-	6,9%	-0,2%	6,7%
2004	1.572.593	23.656.683	58.178	6,7%	0,2%	6,9%
2005	1.679.657	24.008.020	351.337	7,1%	1,5%	8,6%
2006	2.117.585	24.364.575	356.555	8,8%	1,5%	10,3%
2007	2.177.243	23.515.408	849.167-	8,9%	-3,5%	5,5%
2008	857.207	23.626.518	111.110	3,6%	0,5%	4,1%
2009	1.672.295	23.782.216	155.698	7,1%	0,7%	7,7%
2010	1.793.218	24.135.417	353.201	7,5%	1,5%	9,0%
Totaal	25.616.487		64.583-			
			Gemiddeld rend.	7,3%	0,0%	7,3%
			St.Dev.	1,3%	2,3%	2,5%

VOORBEELD

Jaar 1995	marktwaaarde ultimo jaar	afschrijving	saldo afschrijvingsfonds -	groot onderhoud ten laste van expl. resultaat	groot onderhoud + investering + financiering	herwaardering
1996	22.550.000	220.000	220.000	-	-	1.650.000-
1997	22.793.088	220.000	440.000	-	-	243.088
1998	22.811.846	220.000	510.000	-	150.000	18.758
1999	22.951.312	220.000	730.000	-	-	139.466
2000	23.292.173	220.000	950.000	-	-	340.861
2001	23.638.096	220.000	1.170.000	-	-	345.923
2002	23.637.431	220.000	1.140.000	-	250.000	665-
2003	23.598.505	220.000	1.360.000	-	-	38.925-
2004	23.656.683	220.000	330.000	-	1.250.000	58.178
2005	24.008.020	220.000	550.000	-	-	351.337
2006	24.364.575	220.000	370.000	-	400.000	356.555
2007	23.515.408	220.000	590.000	-	-	849.167-
2008	23.626.518	220.000	510.000	-	300.000	111.110
2009	23.782.216	220.000	730.000	-	-	155.698
2010	24.135.417	220.000	450.000	-	500.000	353.201
		3.300.000		-	2.850.000	64.583-

VOORBEELD

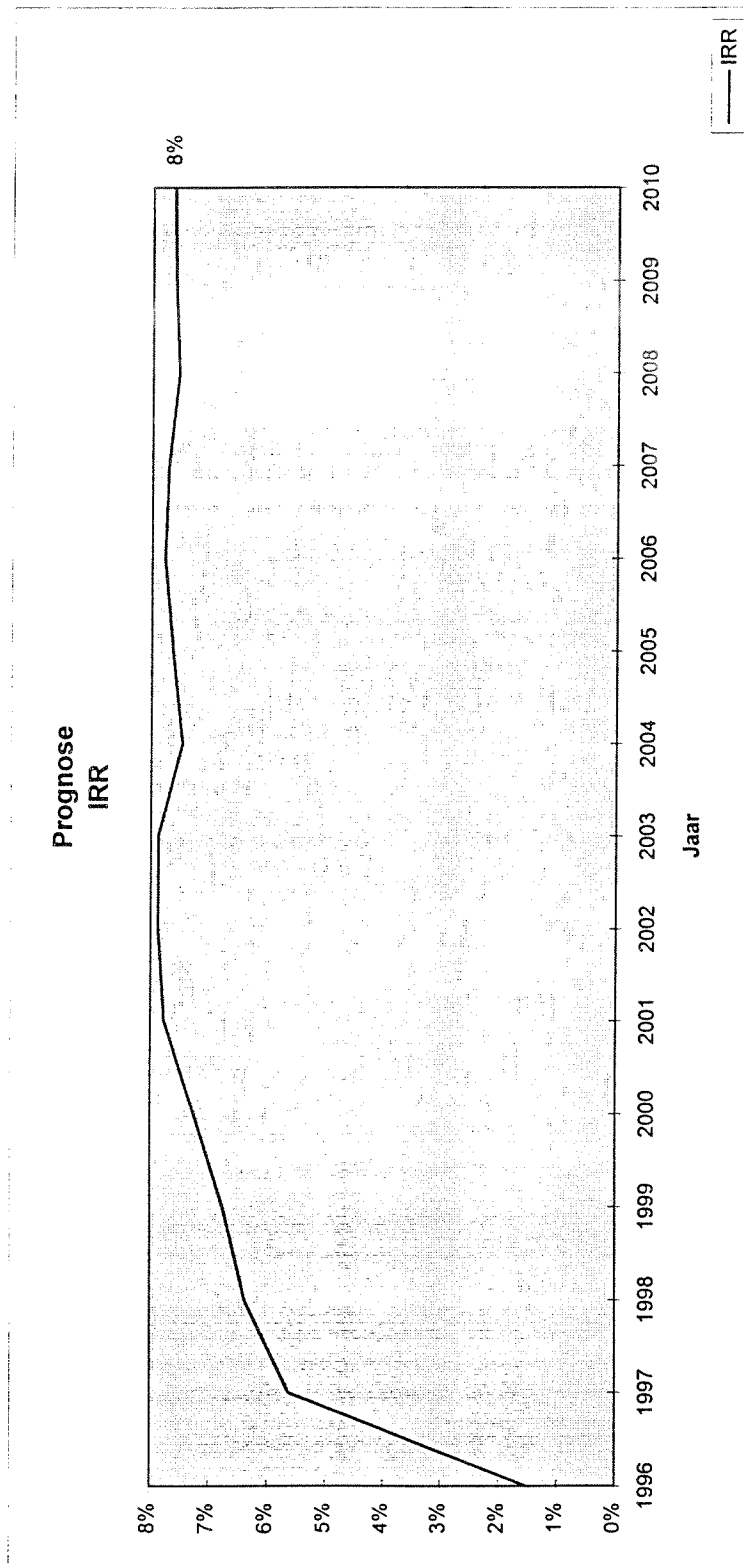
Prognose Jaarlijks rendement



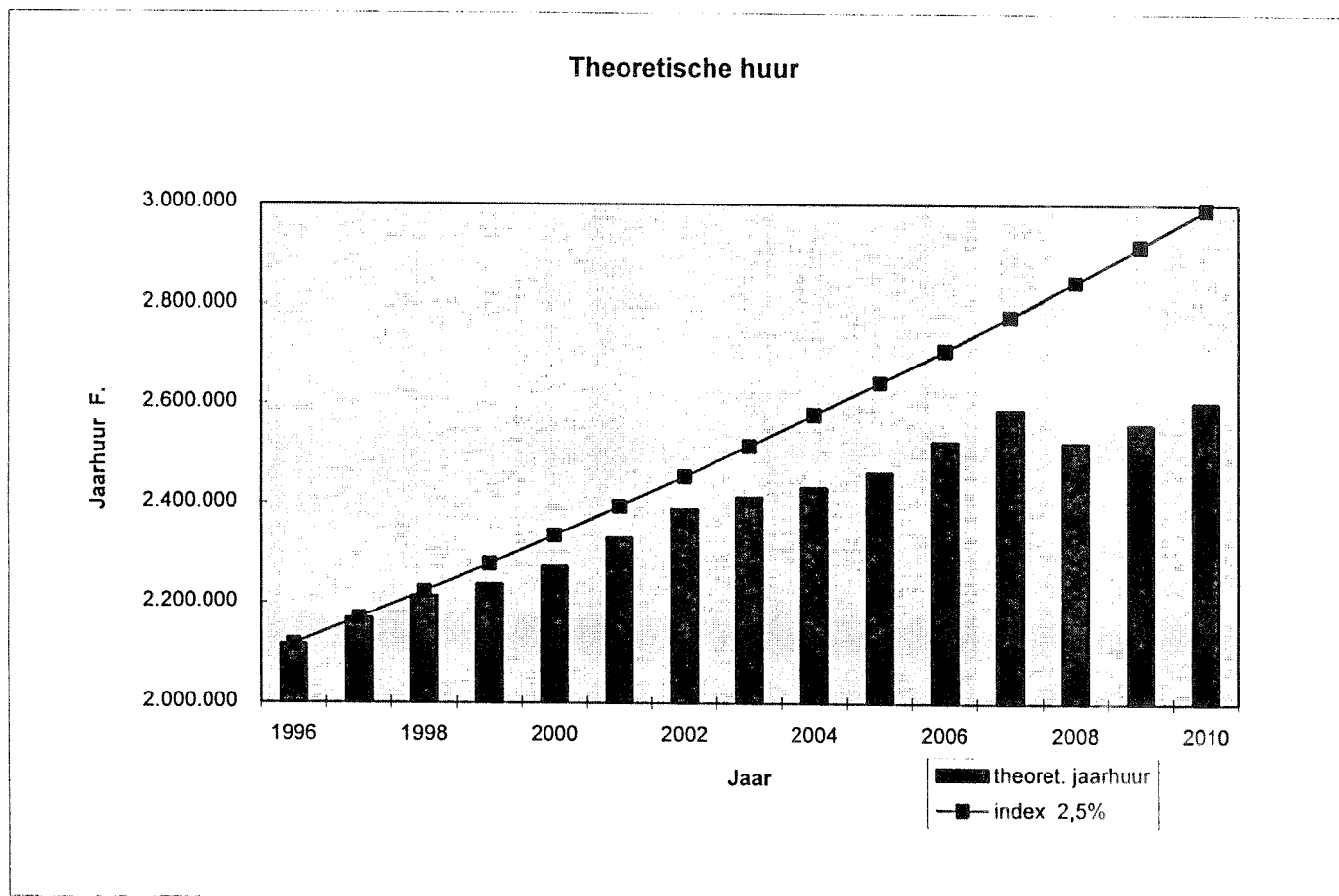
IRR BEREKENING
VOORBEELD

Jahr	Marktwaaarde ultimo jaar	Expl. resultaat voor afschrijving	Groot onderhoud	Investeringsen	IRR
1995	24.200.000				
1996	22.550.000	1.938.158	0	-	1,5%
1997	22.793.088	1.997.887	0	-	5,6%
1998	22.811.846	1.908.289	150.000	-	6,4%
1999	22.951.312	1.643.198	0	-	6,8%
2000	23.292.173	1.814.436	0	-	7,3%
2001	23.638.096	2.152.163	0	-	7,8%
2002	23.637.431	2.207.149	250.000	-	7,9%
2003	23.598.505	1.845.410	0	-	7,9%
2004	23.656.683	1.792.593	1.250.000	-	7,5%
2005	24.008.020	1.899.657	0	-	7,6%
2006	24.364.575	2.337.585	400.000	-	7,8%
2007	23.515.408	2.397.243	0	-	7,7%
2008	23.626.518	1.077.207	300.000	-	7,5%
2009	23.782.216	1.892.295	0	-	7,6%
2010	24.135.417	2.013.218	500.000	-	7,6%
Total		28.916.487	2.850.000	-	

VOORBEELD



VOORBEELD



IRR		inflatie					
analyse 1	7,6%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
	100%	6,2%	6,7%	7,2%	7,7%	8,2%	8,7%
groei	90%	6,1%	6,6%	7,1%	7,6%	8,1%	8,6%
t.o.v.	80%	6,1%	6,6%	7,0%	7,5%	7,9%	8,4%
inflatie	70%	6,1%	6,5%	6,9%	7,3%	7,8%	8,2%
	60%	6,0%	6,4%	6,8%	7,2%	7,6%	8,0%
	50%	6,0%	6,4%	6,7%	7,1%	7,5%	7,8%

IRR		inflatie					
analyse 2	7,6%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
8,1%	-3,0%	7,3%	7,7%	8,1%	8,5%	8,9%	9,3%
9,1%	exit	-2,0%	6,8%	7,2%	7,6%	8,0%	8,4%
10,1%	cap.	-1,0%	6,4%	6,8%	7,2%	7,6%	8,0%
11,1%	rate	0,0%	6,0%	6,4%	6,8%	7,2%	7,6%
12,1%		1,0%	5,7%	6,1%	6,5%	6,9%	7,3%
13,1%		2,0%	5,4%	5,8%	6,2%	6,6%	7,0%

IRR		groei t.o.v. inflatie					
analyse 3	7,6%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
8,1%	-3,0%	8,8%	8,9%	9,1%	9,2%	9,4%	9,5%
9,1%	exit	-2,0%	8,3%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%
10,1%	cap.	-1,0%	7,8%	8,0%	8,1%	8,3%	8,5%
11,1%	rate	0,0%	7,5%	7,6%	7,8%	7,9%	8,1%
12,1%		1,0%	7,1%	7,3%	7,4%	7,6%	7,7%
13,1%		2,0%	6,9%	7,0%	7,2%	7,3%	7,5%

IRR		groei t.o.v. inflatie					
analyse 4	7,6%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
F 311 /m2	10%	8,1%	8,3%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%
F 297 /m2	markt	5%	7,8%	8,0%	8,1%	8,3%	8,4%
F 283 /m2	huur	0%	7,5%	7,6%	7,8%	7,9%	8,1%
F 269 /m2	afwijking	-5%	7,1%	7,3%	7,4%	7,6%	7,7%
F 254 /m2		-10%	6,8%	6,9%	7,1%	7,2%	7,4%
F 240 /m2		-15%	6,4%	6,6%	6,7%	6,9%	7,0%

IRR		groei t.o.v. inflatie					
analyse 5	7,6%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
21.780.000	-10%	8,4%	8,5%	8,7%	8,8%	9,0%	9,1%
22.990.000	-5%	7,9%	8,1%	8,2%	8,4%	8,5%	8,7%
24.200.000	afwijking	0%	7,5%	7,6%	7,8%	7,9%	8,1%
25.410.000	investering	5%	7,1%	7,2%	7,4%	7,5%	7,7%
26.620.000		10%	6,7%	6,9%	7,0%	7,2%	7,3%
27.830.000		15%	6,4%	6,5%	6,7%	6,9%	7,0%

NPV			inflatie					
analyse	842.485		0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
	100%		2.133.623-	1.132.253-	74.139-	1.044.053	2.225.844	3.474.955
groei	90%		2.190.349-	1.252.575-	265.534-	773.455	1.867.211	3.018.705
t.o.v.	80%		2.246.797-	1.371.720-	454.132-	508.108	1.517.245	2.575.633
inflatie	70%		2.302.967-	1.489.700-	639.973-	247.913	1.175.738	2.145.361
	60%		2.358.862-	1.606.526-	823.099-	7.231-	842.485	1.727.521
	50%		2.414.482-	1.722.209-	1.003.548-	257.423-	517.289	1.321.754

NPV			inflatie					
analyse	842.485		0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
8,1%	-3,0%		199.285	1.092.436	2.024.043	2.995.822	4.009.564	5.067.140
9,1%	exit	-2,0%	841.722-	5.874-	865.433	1.773.766	2.720.760	3.708.122
10,1%	cap.	-1,0%	1.675.716-	885.776-	62.778-	794.726	1.688.245	2.619.357
11,1%	rate	0,0%	2.358.862-	1.606.526-	823.099-	7.231-	842.485	1.727.521
12,1%		1,0%	2.928.692-	2.207.723-	1.457.303-	676.165-	137.015	983.616
13,1%		2,0%	3.411.242-	2.716.835-	1.994.367-	1.242.639-	460.399-	353.655

NPV			groei t.o.v. inflatie					
analyse	842.485		50%	60%	70%	80%	90%	100%
8,1%	-3,0%		3.604.089	4.009.564	4.425.335	4.851.657	5.288.797	5.737.023
9,1%	exit	-2,0%	2.347.953	2.720.760	3.102.951	3.494.759	3.896.424	4.308.191
10,1%	cap.	-1,0%	1.341.610	1.688.245	2.043.534	2.407.691	2.780.936	3.163.495
11,1%	rate	0,0%	517.289	842.485	1.175.738	1.517.245	1.867.211	2.225.844
12,1%		1,0%	170.300-	137.015	451.886	774.501	1.105.049	1.443.725
13,1%		2,0%	752.571-	460.399-	161.093-	145.522	459.627	781.403

NPV			groei t.o.v. inflatie					
analyse 1	842.485		50%	60%	70%	80%	90%	100%
F 311 /m2	10%		1.948.511	2.306.228	2.672.806	3.048.464	3.433.426	3.827.923
F 297 /m2	markt	5%	1.232.900	1.574.357	1.924.272	2.282.855	2.650.319	3.026.884
F 283 /m2	huur	0%	517.289	842.485	1.175.738	1.517.245	1.867.211	2.225.844
F 269 /m2	afwijking	-5%	198.323-	110.614	427.204	751.636	1.084.104	1.424.805
F 254 /m2		-10%	913.934-	621.257-	321.330-	13.973-	300.996	623.766
F 240 /m2		-15%	1.629.546-	1.353.128-	1.069.864-	779.582-	482.111-	177.273-

NPV			groei t.o.v. inflatie					
analyse 1	842.485		50%	60%	70%	80%	90%	100%
21.780.000	-10%		2.216.579	2.520.908	2.832.706	3.152.154	3.479.442	3.814.761
22.990.000	-5%		1.366.934	1.681.697	2.004.222	2.334.700	2.673.326	3.020.303
24.200.000	koop prijs	0%	517.289	842.485	1.175.738	1.517.245	1.867.211	2.225.844
25.410.000	afwijking	5%	332.356-	3.274	347.254	699.791	1.061.096	1.431.386
26.620.000		10%	1.182.001-	835.937-	481.230-	117.663-	254.981	636.928
27.830.000		15%	2.031.647-	1.675.149-	1.309.713-	935.118-	551.134-	157.530-

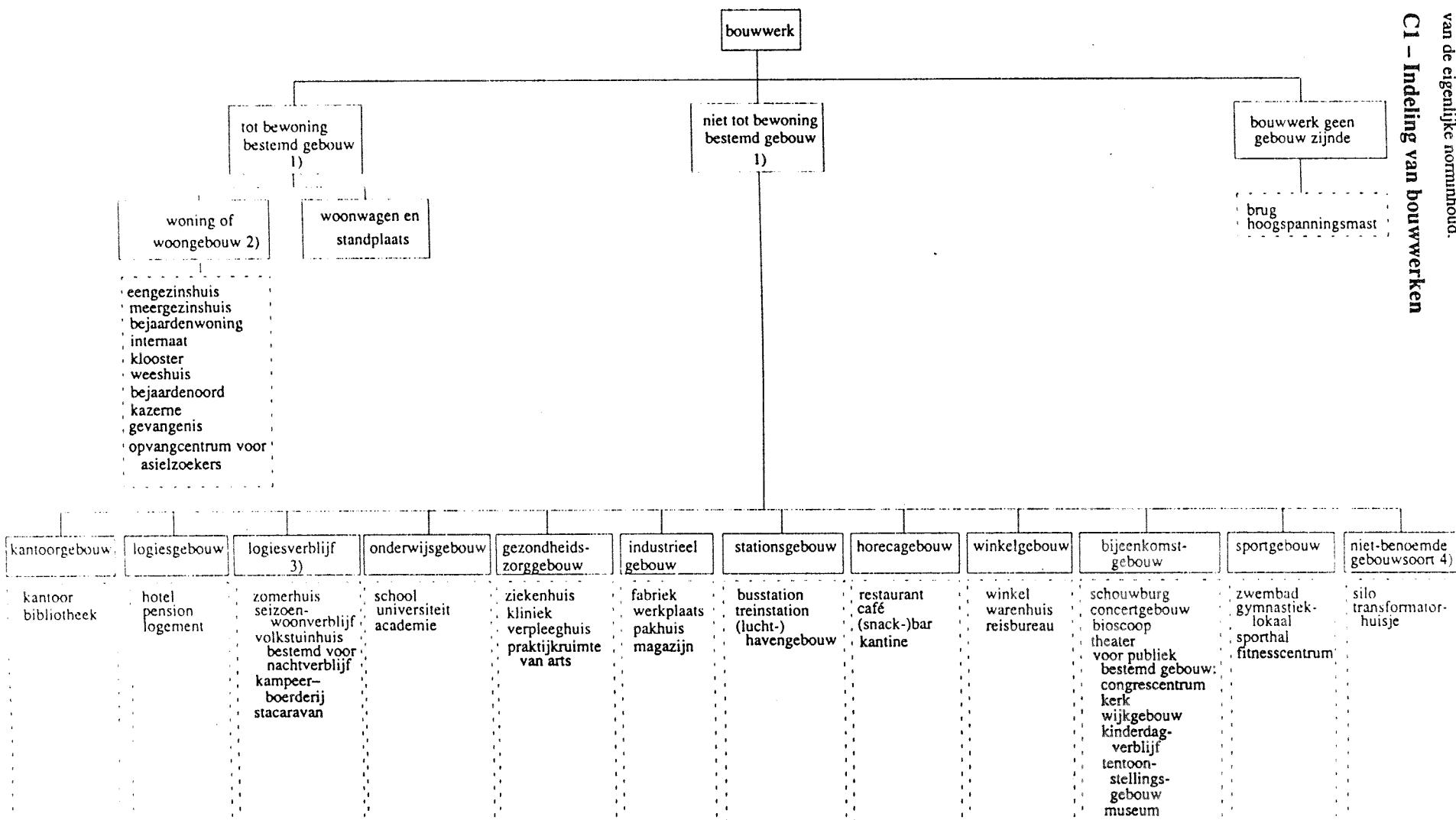
NPV			
analyse 12			842.485
	6,5%		2.382.426
	7,0%		1.268.817
disconto	7,5%		222.499
voet	8,0%		761.211-
	8,5%		1.686.639-
	9,0%		2.557.785-

Bijlage 4 NEN 1010, functies gebouwen

Bijlage C – Indeling van bouwwerken en ruimten volgens het Bouwbesluit

Deze bijlage is geen integrerend deel van de eigenlijke norminhoud.

C1 – Indeling van bouwwerken



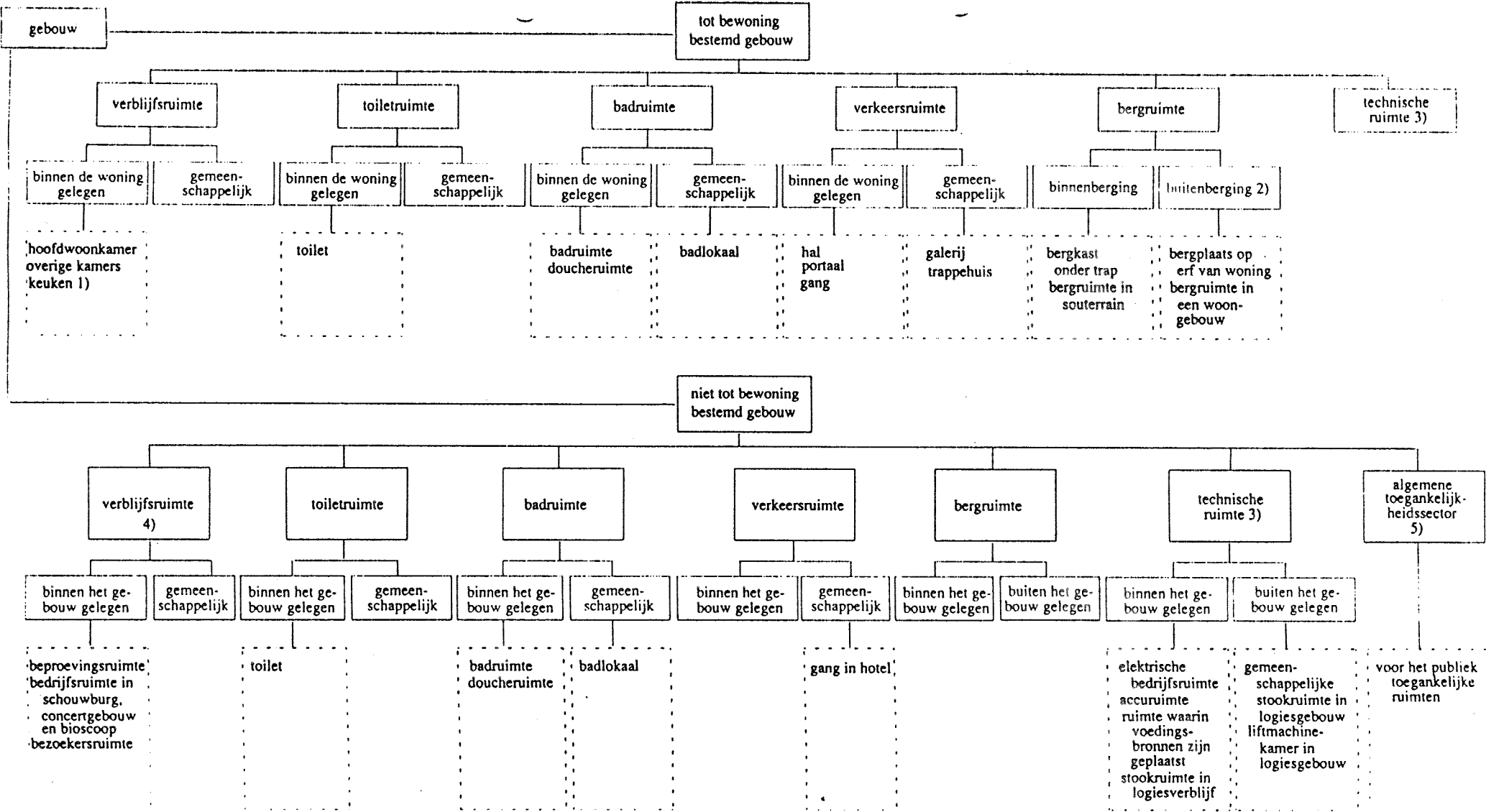
1) Ieder genoemd voorbeeld geldt voor het deel van het gebouw (dat kan het gehele gebouw zijn) waar de beschreven functie wordt uitgeoefend.

In een gebouw kunnen in verschillende delen verschillende functies worden uitgeoefend. Ieder deel moet dan voldoen aan de technische voorschriften die voor de desbetreffende gebouwsoort in het Bouwbesluit zijn gegeven. Het kan bijvoorbeeld zijn dat desbetreffende delen van een conferentieoord moeten voldoen aan de voorschriften voor de volgende gebouwsoorten: kantoorgebouw, logiesgebouw, horecagebouw en bijeenkomstgebouw.

2) Een woongebouw is een gebouw of een gedeelte daarvan waarin twee of meer woningen zijn gelegen die uitsluitend zijn te bereiken door één of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.

3) Een logiesgebouw is een gebouw of een gedeelte daarvan dat is bestemd voor het bieden van een recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

4) Niet voor verblijf van mensen bestemd, anders dan voor onderhoud en reparatie.



1) Een keuken is een verblijfsruimte met een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel
2) Een buitenberging is van buiten de woning bereikbaar
3) Een technische ruimte is een ruimte waarin toestellen en/of ander elektrisch materieel zijn opgesteld en waar niet gewerkt wordt, anders dan voor onderhoud en reparatie.

4) Een verblijf is een deel van een gebouw met dezelfde bestemming. Bijvoorbeeld kan een conferentieoord bestaan uit een kantoorverblijf, een logiesverblijf, een horecaverblijf en een bijeenkomstverblijf
Een verblijfsruimte is een binnen een verblijf gelegen oppervlakte die een of meer met elkaar in verbinding staande ruimten omvat, niet zijnde bad- en toiletruimten, de voorgeschreven binnenberging en technische ruimten.
5) Een rolstoelzone kan zowel deel uitmaken van een verblijf als van een gemeenschappelijke verkeersruimte.

HOOFDSTUK 6 AFSCHRIJVINGSSYSTEMEN

- 6.1. Inleiding
- 6.2. Bedrijfseconomische benadering
- 6.3. Taxatietechnische benadering
- 6.4. Fiscaaltechnische benadering
- 6.5. Samenvatting

6.1. Inleiding

Nadat in de voorgaande hoofdstukken de historische kostprijs, de restwaarde en de gebruiksduur zijn besproken, komt nu de toerekening van de afschrijvingslast aan de jaren aan de orde.

Het toerekenings- of matchingbeginsel van goed koopmansgebruik staat hier voorop. Het verbruik aan technische of economische werkeenheden die in het bedrijfsmiddel besloten zijn moet aan het juiste jaar toegerekend worden.

Geheel vrij in zijn keuze van een bepaald afschrijvingssysteem is de ondernemer niet. Het afschrijvingsbedrag moet namelijk overeenstemmen met het werkelijke gebruikswaardeverloop van het bedrijfsmiddel. In de bedrijfseconomie zijn hiervoor verschillende systemen ontwikkeld om de toerekening zo optimaal mogelijk te laten plaatsvinden. In de taxatieleer en de fiscaliteit worden de bedrijfseconomische systemen ook toegepast.

6.2. Bedrijfseconomische benadering

Binnen de gebruiksduur zal veelal het prestatiepatroon gelijk blijven of volgens een dalende lijn verlopen. Patronen waarbij prestaties in de tijd toenemen kunnen ook voorkomen.

Er is een viertal conventionele methoden om de jaarlijkse afschrijving te schatten.

- Lineaire afschrijving
- Degressieve afschrijving
- Progressieve afschrijving
- Sinking fund method

- Lineaire afschrijving

De meest gebruikte methode is de methode van afschrijven volgens een vast percentage van de kostprijs. Het afschrijvingspotentieel wordt met gelijke bedragen verdeeld over de levensduur. Deze methode kan het meest doelmatig worden toegepast als het prestatievermogen van het bedrijfsmiddel gedurende de gehele levensduur ongeveer hetzelfde blijft en ook de onderhoudskosten nagenoeg constant blijven.

In formules

$$AFS = \frac{HKP - RW}{N}$$

$$P = \frac{HKP - RW}{N} * \frac{100}{HKP}$$

HKP	=	historische kostprijs
RW	=	restwaarde
N	=	levensduur
AFS	=	jaarafschrijving
P	=	afschrijvingspercentage

Voorbeeld

Kostprijs object 25 mln
 Restwaarde grond en opstal 10 mln
 Levensduur 30 jaar
 Uit de formule komt een afschrijvingspercentage van 2%.

jaar	kostprijs	afschrijving	Σ afschrijving	boekwaarde
1	25.000.000	500.000	500.000	24.500.000
2	25.000.000	500.000	1.000.000	24.000.000
3	25.000.000	500.000	1.500.000	23.500.000
4	25.000.000	500.000	2.000.000	23.000.000
5	25.000.000	500.000	2.500.000	22.500.000

De contante waarde van het belastingvoordeel in de eerste vijf jaar bij
 eindejaarsbetalingen en een discontovoet van 7%;
 belastingtarief 35%: f 717.534;
 belastingtarief 50%: f 1.025.049

- **Degressieve afschrijving**

Degressieve afschrijving wordt met name gebruikt als er een sterke waardevermindering is gedurende de eerste jaren. Deze methode leent zich met name voor productiemiddelen die aan een snelle technologische veroudering bloot staan of aan sterke prestatievermindering onderhevig zijn.

Binnen de degressieve afschrijvingsmethodiek is een aantal methoden te onderkennen. Voor vastgoed is de methode van afschrijven volgens een vast percentage van de boekwaarde het belangrijkste.

Het vaste percentage wordt bepaald volgens de formule

$$P = 100 - \sqrt[n]{100 \cdot \frac{RW}{HKP}}$$

Door de afnemende boekwaarde wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag steeds kleiner. Hoe korter de levensduur en hoe kleiner de restwaarde, des te hoger zal het afschrijvingsbedrag zijn. De restwaarde heeft een sterke invloed op de hoogte van de afschrijving.

Andere methoden zijn afschrijving volgens de double declining balance methode en de afschrijving volgens de sum of the years digits methode (coëfficiëntenmethode). De eerstgenoemde berekent de afschrijving volgens een vast percentage van de boekwaarde, berekent als tweemaal de reciproke van de totale levensduur. De andere methode verdeelt de afschrijving volgens een jaarweging, zodanig dat aan de laatste gebruiks jaren minder zwaar gewicht wordt toegekend dan aan de vorige.

Een voorbeeld

Voor gegevens zie hiervoor, uit de formule komt een afschrijvingspercentage van 3.

jaar	kostprijs	afschrijving	Σ afschrijving	boekwaarde
1	25.000.000	750.000	750.000	24.250.000
2	25.000.000	727.500	1.477.500	23.522.500
3	25.000.000	705.675	2.183.175	22.816.825
4	25.000.000	684.504	2.867.679	22.132.320
5	25.000.000	663.969	3.531.648	21.468.350

Het afschrijvingstempo ligt hier aanzienlijk hoger, dit vertaalt zich onmiddellijk in een hogere contante waarde van het belastingvoordeel.

De contante waarde van het belastingvoordeel in de eerste vijf jaar bij eindejaarsbetalingen en een discontovoet van 7%;

belastingtarief 35%: f 1.017.802;

belastingtarief 50%: f 1.454.003.

In vergelijking met de lineaire methode is de contante waarde 41,85% hoger.

• Progressieve afschrijving

De progressieve afschrijving vindt toepassing in gevallen van prestatietoename. De stijgende afschrijvingsbedragen kunnen dan door een grotere productie opgevangen worden, zodat per eenheid van prestatie een gelijkmatig verdeelde afschrijvingsdruk wordt verkregen. De methode wordt wel gebruikt voor activa die na een zekere tijd aan sterke waardedaling wegens uitputting onderhevig zijn, zoals steengroeven en mijnen. Doorgaans wordt in deze methode de gebruiksduur ingedeeld in perioden van meerdere jaren waarvoor verschillende percentages gelden.

Een aantal methoden kan vermeld worden:

- progressief afschrijven volgens meerdere toenemende percentages van de aanschafwaarde;
- progressief afschrijven volgens meerdere toenemende percentages op basis van een rekenkundig gemiddelde;
- afschrijven op basis van annuïteiten.

De laatste methode verdient nadere toelichting. Voor de aanschaffing van duurzame productiemiddelen is vermogen nodig dat voor lange tijd wordt vastgelegd. De intrestfactor duikt dan op in de kostenberekening. De intrest wordt doorgaans bepaald als de interestvoet van een langdurige risicovrije belegging verhoogd met een risicopremie. De —stijgende— aflossingscomponent van de annuïteit wordt jaarlijks afgeboekt van de boekwaarde van het productiemiddel. In de bedrijfseconomie heeft deze methode veel aanhangers, in de praktijk wordt ze echter alleen in overheidsbedrijven toegepast. Een probleem ontstaat bij het wijzigen van de interestvoet, dan moet een nieuwe annuïteit worden bepaald alsmede de reeds gepleegde afschrijvingen worden gecorrigeerd.

Een voorbeeld

Gegevens als hiervoor.

Berekening annuïteit;

Interest inclusief risicopremie 7%

N = 30

PV = 15.000.000

PMT = annuïteit = 1.208.796

jaar	aflossing	intrest
1	158.796	1.050.000
2	169.911	1.038.834
3	181.805	1.026.990
4	194.531	1.014.264
5	208.149	1.000.646

jaar	kostprijs	afschrijving	Σ afschrijving	boekwaarde
1	25.000.000	158.796	158.796	24.841.204
2	25.000.000	169.911	328.707	24.671.293
3	25.000.000	181.805	510.512	24.489.488
4	25.000.000	194.531	705.043	24.294.957
5	25.000.000	208.149	913.192	24.086.808

Het afschrijvingstempo ligt hier lager dan bij de lineaire en degressieve methode, hetgeen zich onmiddellijk in een lagere contante waarde van het belastingvoordeel. De contante waarde van het belastingvoordeel in de eerste vijf jaar bij eindejaarsbetalingen en een discontovoet van 7%;

belastingtarief 35%: f 259.712
 belastingtarief 50%: f 371.017

- Sinking fund method

De methode die wellicht het meest tot de verbeelding spreekt is afschrijving volgens de sinking fund method. Er wordt in deze methode namelijk een delgingsfonds gevormd. De jaarlijks afgeschreven bedragen worden aangewend voor het fonds en in risicovrije waarden belegd. Het jaarlijkse afschrijvingsbedrag moet zodanig worden berekend dat aan het einde van de gebruiksduur de som van het delgingsfonds en de restwaarde gelijk is aan de kostprijs. In hoofdstuk 2 zagen wij al dat de Hoge Raad deze fondsvormingsgedachte in het verleden heeft omarmd.

$$AFS = \frac{(HKP - RW) * r}{(1+r)^n - 1}$$

r = risicovrije rentevoet

Een voorbeeld

Voor de gegevens zie hiervoor.

Berekening jaarlijks te beleggen bedrag

N = 30
 Intrest = 7%
 FV = 15.000.000
 PMT = 158.796

jaar	kostprijs	afschrijving	rente	jaarlijks te beleggen bedrag	totale waarde belegging	boekwaarde
1	25.000.000	158.796	-	158.796	158.796	24.841.204
2	25.000.000	158.796	11.115	169.911	328.707	24.671.293
3	25.000.000	158.796	23.008	181.804	510.511	24.489.489
4	25.000.000	158.796	35.735	194.531	705.042	24.294.958
5	25.000.000	158.796	49.352	208.148	913.190	24.086.810

De contante waarde van het belastingvoordeel in de eerste vijf jaar bij eindejaarsbetalingen en een discontovoet van 7%;

belastingtarief 35%: f 227.883;
 belastingtarief 50%: f 325.547.

Als wij de voorgaande voorbeelden vergelijken levert dat het volgende beeld op.

Boekwaardeverloop

jaar	lineair	degressief	progressief	sinking fund
1	24.500.000	24.250.000	24.841.204	24.841.204
2	24.000.000	23.522.500	24.671.293	24.671.293
3	23.500.000	22.816.825	24.489.488	24.489.489
4	23.000.000	22.132.320	24.294.957	24.294.958
5	22.500.000	21.468.350	24.086.808	24.086.810

Afschrijvingsverloop

jaar	lineair	degressief	progressief	sinking fund
1	500.000	750.000	158.796	158.796
2	500.000	727.500	169.911	158.796
3	500.000	705.675	181.805	158.796
4	500.000	684.504	194.531	158.796
5	500.000	663.969	208.149	158.796

Contante waarde belastingvoordeel in de eerste vijf jaar

%	lineair	degressief	progressief	sinking fund
35	717.534	1.017.802	259.712	227.883
50	1.025.049	1.454.003	371.017	325.547

Geconcludeerd moet worden dat het afschrijven volgens de lineaire of (met name) de degressieve methode voor een ondernemer het meest interessant zou zijn.

Afschrijven volgens de progressieve of de sinking fund methode zou aanzienlijk minder voordeel opleveren.

De lineaire en degressieve methode zijn relatief eenvoudig door een ieder toe te passen. De andere methoden vragen wat meer bewerkingen.

Bij de annuïteitenmethode doet zich daarenboven telkens een bezwaar voor bij het wijzigen van de disconteringsvoet, er moet dan een nieuwe annuïteit worden bepaald en de reeds gedane afschrijvingen moeten worden gecorrigeerd.

Een bezwaar bij de sinking fund methode is, dat geld aan het bedrijf wordt onttrokken dat wellicht een beter rendement zou opbrengen in de bedrijfsuitoefening.

6.3. Taxatietechnische benadering

In het voorgaande hoofdstuk werd gesteld dat de effectieve levensduur van belang is bij de bepaling van de waardevermindering van een gebouw.

Door middel van afschrijvingen wordt de kostprijs verdeeld over de jaren dat een bedrijfsmiddel bij een onderneming in gebruik is tot het moment van buiten gebruikstelling. Een directe koppeling met de waardevermindering van het bedrijfsmiddel is derhalve niet, want een productieproces kan zeer wel rendabel uitgeoefend worden in een fabrieksgebouw dat op de markt maar weinig zou opbrengen.

In het afschrijvingsconcept speelt het waardeverloop wel degelijk een prominente rol. Dit blijkt alleen al uit het feit dat voor de bepaling van het afschrijvingsbedrag de restwaarde aan het einde van de levensduur een belangrijke factor is.

Bij de behandeling van de restwaarde zagen wij al dat de restwaarde —en daarmee de jaarlijkse afschrijving— aangepast moest worden in het geval van een redelijkerwijs blijvend geachte aanmerkelijke verandering.

Voor een onderneming tot exploitatie van onroerende goederen heeft de Hoge Raad uitgemaakt dat de bedrijfswaarde de marktwaarde van de onroerende goederen is verhoogd met de overdrachtskosten (BNB 87/187). Overwogen werd dat in zo'n onderneming namelijk slechts van belang is de wijze waarop de onroerende goederen op het tijdstip van beoordeling worden geëxploiteerd danwel naar verwachting kunnen worden geëxploiteerd, en de opbrengst bij een mogelijke toekomstige verkoop. Deze factoren zullen in de marktwaarde tot uitdrukking komen.

In BNB 92/ 186 werd daarna nog uitgemaakt dat een latere waardestijging na afboeking winst is, en dat geen afschrijving mogelijk is zolang de herziene bedrijfswaarde lager is dan de historische kostprijs minus stelselmatige afschrijvingen. Uit deze arresten moet de conclusie worden getrokken dat voor vastgoedexploitanten afschrijvingssystemen naar gelang het waardeverloop mogelijk zijn. Hetzelfde zou naar mijn mening ook moeten gelden voor ter belegging aangehouden vastgoed in andere ondernemingen.

Bij het bovengenoemde fabrieksgebouw is de relatie afschrijvingen-waardeverloop wat moeilijker aan te geven. De waarde kan in zo'n geval wel een vingerwijzing zijn voor de marktconformiteit van het bedrijfsgebouw. De bij taxaties gehanteerde waardebegrippen zijn namelijk gebaseerd op in de belastingrechtspraak gebruikte 'waarde in het economische verkeer', die als volgt gedefinieerd wordt:

De waarde is gelijk aan de prijs die, bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Bij de waardering moet uitgegaan worden van de beste voorbereiding en de meest biedende gegadigde. De vraag wat een vergelijkbare ondernemer, gegeven de huidige functionaliteit en staat van het gebouw zou willen betalen moet dan ook in beeld worden gebracht. Uit het gestaag dalen van de waarde van een gebouw kan daarnaast de conclusie worden getrokken dat de technische en economische slijtage in volle gang is.

In de taxatieleer (Ten Have, G.G.M., 1993, *Taxatieleer onroerende zaken*, Stenfert Kroese/Educatieve Partners Nederland BV, Houten) worden drie groepen waardeverminderingstechnieken onderscheiden die in grote lijnen verwantschap vertonen met de bedrijfseconomische methoden:

- Lineaire afschrijving
- Degressieve afschrijving
- Progressieve afschrijving

- Lineaire waardeverminderingsmethode

De gehanteerde formule is vergelijkbaar met die uit de bedrijfseconomie, zij het dat met bouwkosten en effectieve levensduur wordt gewerkt.

$\frac{(BK - RW)}{d} \times 1\%$		
1% BK		

BK = bouwkosten

RW = restwaarde

d = gemiddelde levensduur van een gebouw of gebouwdeel

- Degressieve waardeverminderingmethode

In de methode van het afnemend percentage wordt de waardevermindering bepaald aan de hand van de gemiddelde levensduur (d) en een vast percentage van de daling (q). Als het percentage van het eerste jaar bepaald is, dan wordt dit percentage periodiek vermindert met het dalingspercentage (q). Voor iedere volgende periode wordt het waardeverminderingpercentage van het eerste jaar vermindert met het vaste dalingspercentage, vermenigvuldigd met de effectieve leeftijd (e).

$$\text{Lineaire percentage} + \frac{(d-1) * q}{2}$$

De methode van het vast percentage van de boekwaarde komt overeen met de bedrijfseconomische berekening.

$$\frac{[1 - d \sqrt{\frac{RW}{BK}}]}{1} * 100\%$$

- Progressieve waardeverminderingmethode

In de methode van het toenemende waardeverminderingpercentage wordt het percentage bepaald aan de hand van de gemiddelde levensduur (d) en een vast percentage van de stijging (q). Is het percentage van het eerste jaar bepaald, dan wordt dit percentage periodiek vermeerderd met het stijgingspercentage (q). het gevonden percentage wordt toegepast op de bouwkosten verminderd met de restwaarde. Voor iedere volgende periode wordt het waardeverminderingpercentage van het eerste jaar vermeerderd met het vaste dalingspercentage, vermenigvuldigd met de effectieve leeftijd (e).

$$\text{Lineaire percentage} - \frac{(d-1) * q}{2}$$

In de annuïteitenmethode is het gezamenlijke periodieke bedrag aan rente en waardevermindering gelijk, maar het bedrag van de waardevermindering loopt op naarmate de perioden verstrijken. De annuïteit wordt bepaald over BK -/- RW

6.4. Fiscaaltechnische benadering

Voor vastgoed worden in de literatuur de volgende systemen van afschrijving gehanteerd.

- Afschrijving op basis van een vast percentage van de aanschafwaarde of voortbrengingskosten minus de restwaarde (lineaire afschrijving).
- Afschrijving op basis van een vast percentage van de boekwaarde.
- Afschrijving naar een afnemend percentage bij verbouwingen

- **Lineaire afschrijving**

Afschrijving op basis van een vast percentage van de aanschafwaarde of voortbrengingskosten is het meest gebruikelijke. De Hoge Raad heeft dit benadrukt in het arrest BNB 1954/117 en dit is later diverse keren herhaald in de rechtspraak (BNB 70/204, BNB 87/107):

Voor bedrijfsgebouwen in het algemeen bestaat geen reden aan sommige gebruiks jaren een groter aandeel in de totale waardevermindering tijdens de gebruiksduur toe te kennen dan aan latere gebruiks jaren, zodat het voor de hand ligt, dat een afschrijvingsstelsel wordt toegepast, waarbij telkenjare eenzelfde percentage op de aanschaffingskosten wordt afgeschreven.

Het Hof Leeuwarden (BNB 70/204) zag in de omstandigheid, dat de onderhoudskosten op een pand bij toenemende veroudering zwaarder drukken dan in het begin, een omstandigheid die als normaal kan worden beschouwd en geen aanleiding kan zijn voor een andere dan de normale afschrijving berekend over de kostprijs.

Het systeem is derhalve: aanschafwaarde of voortbrengingskosten minus de restwaarde, lineair verdeeld over de jaren van de gebruiksduur. Elk jaar wordt een gelijk bedrag aan afschrijving ten laste van de winst gebracht.

- **Degressieve afschrijving**

De afschrijving op basis van een vast percentage van de boekwaarde gaat er van uit dat een bedrijfsmiddel in het begin in hogere mate en later in mindere mate nut afwerpt. Vereist is, dat er sprake is van kennelijk dalend nut, dat is een afnemende meer dan te verwaarlozen betekenis, een sterke afnemende (conclusie Van Soest bij BNB 78/107).

Op de ondernemer rust de bewijslast aan te tonen dat het gebouw in een eerdere periode meer of waardevoller nutprestaties afwerpt dan later.

De vraag, of er sprake is van afnemend nut, is van feitelijke aard en het antwoord dat over de feiten oordelende rechter daarover geeft behoeft geen nadere motivering (BNB 74/131).

In de rechtspraak is deze methode van afschrijven slechts in een beperkt aantal gevallen toegestaan: bij bedrijfsgebouwen in de landbouw en in bijzondere omstandigheden op andere gebouwen. Het afschrijvingspercentage moet in dergelijke gevallen binnen redelijke grenzen blijven: twee tot drie keer het lineaire percentage. Voor de vaststelling van het percentage zal de hulp van een deskundige in de bedrijfstaking nodig zijn.

Het nut

Onder nut moet volgens de rechter voor een verpachte boerderij worden verstaan het in guldens gemeten netto-rendement van een bedrijfsmiddel (BNB 1977/248).

Een interessant arrest, want in cassatie was door de belanghebbende aangevoerd dat aan het wezenlijk met de afschrijving beoogde doel, namelijk het tot uitdrukking brengen van de waardedaling door gebruik en veroudering werd voorbijgegaan door aan te knopen bij het in guldens gemeten netto-rendement. De weg zou worden vrij

gemaakt om het afschrijvingssysteem en daarmee de gehele afschrijving afhankelijk te maken van externe factoren. Het arrest is goed bruikbaar voor de bepaling van afschrijvingen van verhuurd vastgoed, daar wordt het nut van een belegging bepaald door het netto-rendement. Enkele voorbeelden van dalend nut zijn reeds in hoofdstuk 5 aangegeven.

In BNB 85/223 stond het hof Leeuwarden afschrijving naar een vast percentage van de boekwaarde toe op een niet efficiënte schuur, ingericht als magazijn, omdat:

... het immers aannemelijk is, dat belanghebbende er niet in zal slagen de kosten van opslag en transport per eenheid bij gebruikmaking van het bedrijfsgedeelte te doen dalen, terwijl de concurrenten in zijn branche daarin door middel van een voortgaande ontwikkeling van de efficiency van opslag- en transportmethoden wel in zullen kunnen slagen, hetgeen —naar de ervaring leert— in beginsel pleegt te leiden tot een verlaging van de opbrengst, welke verlaging van de opbrengsten voor belanghebbende bij gelijkblijvende kosten een daling van het nettoresultaat van zijn onderneming tot gevolg zal hebben...

Jurisprudentie

Afschrijving naar een vast percentage van de boekwaarde werd door de rechter onder meer toegestaan bij een hotel (BNB 66/68), een bioscoopgebouw (BNB 74/46) en een vleeswarenfabriek (V-N 1979, blz. 1894).

Bij het hotelgebouw werd door de Hoge Raad overwogen dat het niet in strijd is met goed koopmansgebruik dat de exploitant ervan uitgaat dat het nieuwe gebouw in het begin meer en bij toenemende veroudering steeds minder nut afwerpt voor zijn bedrijf. Hij kan dit tot uitdrukking brengen door een stelsel van afschrijving te kiezen waardoor naar een vooraf bepaald percentage van de boekwaarde een van lieverlede aflopend bedrag als afschrijving wordt genomen. De grenzen der redelijkheid mogen daarbij niet worden overschreden. Een percentage van 5,5 op de boekwaarde werd acceptabel geacht.

In het geval van de — nieuw gebouwde — vleeswarenfabriek stelde de rechter vast dat het gebouw regelmatig zou moeten worden aangepast om te blijven voldoen aan de steeds strenger wordende (overheids-)eisen. Aannemelijk was dat als deze aanpassingen niet zouden plaatsvinden daarvan het gevolg zou zijn dat de afzet en daarmee de winstgevendheid van het bedrijf aanzienlijk zou teruglopen. De inspecteur stelde nog dat het waarschijnlijk moest worden geacht dat het nut dat het gebouw zou afwerpen op peil zou blijven omdat de ondernemer er door aanpassingswerkzaamheden op uit is afneming van dit nut te voorkomen. Volgens de rechter staat dit de afschrijving naar boekwaarde niet in de weg. Er moet alleen rekening worden gehouden met de huidige staat van de zaak en daarbij moeten eventuele wijzigingen en aanpassingen in de toekomst buiten beschouwing worden gelaten.

Deze beslissing sluit aan bij het belangrijke oordeel van de Hoge Raad, dat *voor de bepaling van het afschrijvingsstelsel* alleen rekening mag worden gehouden met de huidige staat van de zaak, en dat daarbij buiten beschouwing moeten blijven eventuele uitgaven voor wijzigingen en uitbreidingen van die zaak in de toekomst. De invloed van dergelijke uitgaven op de fiscale winstberekening kan eerst worden bepaald nadat zij worden gedaan (BNB 78/108). Deze beperking geldt naar mijn mening niet voor de bepaling van de aan de komende jaren toe te rekenen afschrijvingslast. Hierbij moet noodzakelijkerwijs vooruit gekeken worden in de toekomst, verwachtingen met betrekking tot slijtage in de komende jaren moeten worden geëxpliciteerd. Indien met de nodige voorzichtigheid en realiteitszin voorzien wordt dat door voortschrijdende veroudering bepaalde onderdelen buiten gebruik worden gesteld, moet daar door afschrijving rekening mee worden gehouden. Een andere kwestie is, dat nu niet reeds in afschrijvingssystemen rekening mag worden gehouden met —toekomstige— investeringen die hun nut in de toekomst zullen afwerpen. Dergelijke investeringen hebben immers niets met de bedrijfsvoering van het heden te maken.

In dit verband wil ik nog verwijzen naar het arrest BNB 70/185, waar het hof een systeem van zo snel mogelijke afschrijving aanvaardde op basis van de enkele vaststelling van het feit, dat de (economische) gebruiksduur en het rendement in de verder liggende jaren hoogst onzeker waren als gevolg van de in gang zijnde snelle ontwikkeling van de landbouwmethoden.

Degressief afschrijven werd niet toegestaan voor onder meer een gemoderniseerd woon-kantoorpand van een notaris, een praktijkgebouw van een huisarts, een garage bestemd voor stalling en onderhoud van een taxi- en ziekenvervoerbedrijf en een fabrieks-/kantoorgebouw van een staalconstructiebedrijf (BNB 74/284). In deze gevallen was door de ondernemer niet aangetoond dat de gebouwen in de eerste jaren meer en naderhand steeds minder nut voor het bedrijf zouden afwerpen.

Voor kantoorgebouwen staat wel vast dat de rechters geen reden zien degressieve afschrijving toe te staan, ook als er sprake is van een kortere economische levensduur dan de technische levensduur (BNB 78/107). Economische slijtage kan wel leiden tot een snellere lineaire afschrijving, maar niet gemakkelijk tot afschrijving naar boekwaarde.

Uit de jurisprudentie moet geconcludeerd worden dat de rechters in principe uitgaan van de lineaire methode. Als een ondernemer degressief wenst af te schrijven drukt een zeer zware bewijslast op hem. De enkele stelling, dat een gebouw in sterke mate aan een proces van economische veroudering is onderworpen als gevolg van zich bij afnemers voordoende ontwikkelingen, vindt geen genade in ogen van de rechters. Er wordt dan eenvoudigweg geconcludeerd dat dit niet is vast komen te staan (BNB 74/284). In het V-N wordt in de noot bij dit arrest opgemerkt:

De hele discussie ontaardt nog wel eens in aanvoelen of niet aanvoelen, maar daar valt in het recht moeilijk mee te werken.

- Afschrijving naar een afnemend percentage bij verbouwingen
Dit is in wezen geen afzonderlijk systeem, maar meer een variant op de hiervoor behandelde systemen.

Goed koopmansgebruik vereist niet dat te allen tijde hetzelfde percentage van afschrijving wordt genomen. Indien de bedrijfswaarde van het pand in de eerste periode na een verbouwing sneller daalt dan later, is een hoger percentage geoorloofd dan later (B. nr. 5298).

Bij verbouwingen moet onderscheiden worden tussen verbouwingen direct na aankoop van een pand en verbouwingen tijdens de gebruiksduur van het pand.

Als er verbouwd wordt direct na aankoop of na inbreng vanuit het privé-vermogen, moeten de koopsom en alle verbouwingskosten (onderhoud en verbetering) als een ondeelbaar geheel beschouwd worden waarop afgeschreven wordt (BNB 59/6 en BNB 62/48).

Als van bepaalde onderdelen vaststaat dat zij sneller verouderen mag de ondernemer op het gehele pand een iets hoger afschrijvingspercentage op de aanschaffingskosten toepassen, in plaats van af te schrijven naar een vast percentage van de boekwaarde. Het feit dat bepaalde onderdelen van een pand zullen moeten worden vernieuwd voordat de technische levensduur is verstreken brengt niet met zich mee, dat het gehele bedrijfsmiddel daardoor in het begin in meerdere mate en bij toeneemende veroudering in mindere mate nut zal afwerpen. In het berechte geval (BNB 72/270) beliep de kostprijs van de onderdelen nog geen 15% van de totale kostprijs, zodat er geen al te groot effect van de slijtage uitging (Vermeldenswaard is hier ook het arrest BNB 69/200 inzake de modernisering van een winkelpand, dat in hoofdstuk zeven wordt besproken).

In de jaarlijkse afschrijving wordt dan een gedeelte van de verbouwingskosten begrepen en een gedeelte van de overige verkrijgingskosten. In de praktijk worden gevonden percentages meestal herleid tot een 'mengpercentage'.

Bij verbouwkosten tijdens de gebruiksduur van het pand is de fiscale situatie anders en moet een onderscheid gemaakt worden tussen onderhoudskosten en kosten van verbetering. Op dit onderscheid komen wij in het volgende hoofdstuk terug.

Het hanteren van verschillende percentages voor verschillende (levensduur-) perioden van een gebouw kan ook voor andere gevallen dan verbouwingen dienst doen.

Verhuurde nieuwe kantoorgebouwen bijvoorbeeld hebben doorgaans hun hoogste opbrengst gedurende de eerste 15 jaar bij het eerste gebruik. Na deze periode, als de eerste huurder vertrokken is, zal wederverhuur veelal plaatsvinden tegen lagere huren. Het pand is op de tweede hands markt gekomen, er zal een minder hogere huuropbrengst worden ontvangen. Over de eerste 15 jaar zal dan een ander afschrijvingspercentage gehanteerd kunnen worden dan de volgende periode(n). Het pand zal dan in de eerste 15 jaar in meerdere mate en in de volgende periode(n) in mindere mate nut afwerpen voor de investeerder (Brouwer, H.J., 1994, Instituten slachtoffer eigen beleggingslust, in: *Het Financieele Dagblad* 25 maart 1994, p. 19).

Voor een ondernemer bestaat vrijheid in de keuze van afschrijving, mits deze niet strijdig is met goed koopmansgebruik (B. nr. 5428). Uiteindelijk gaat het immers om niets anders dan het toerekenen van de juiste lasten aan de juiste jaren. Als deze toerekening goed is te benaderen, zou het rigide vasthouden aan de lineaire en degressieve systemen —met slechts een bijstellingsmogelijkheid bij grote afwijkingen— niet hoeven binnen goed koopmansgebruik.

6.5. Samenvatting

Bij het bepalen van het afschrijvingssysteem staat voorop, dat het verbruik aan technische of economische werkeenheden die in het bedrijfsmiddel besloten zijn aan het juiste jaar toegerekend moeten worden. Geheel vrij in zijn keuze is de ondernemer niet, het afschrijvingsbedrag moet overeenstemmen met het werkelijke gebruikswaardeverloop van het bedrijfsmiddel. Het matchingbeginsel van goed koopmansgebruik is hier maatgevend te achten.

In de bedrijfseconomie zijn vier hoofdgroepen afschrijvingsmethodieken te onderscheiden, die elk weer hun eigen varianten kennen. Afschrijven volgens de lineaire of (met name) de degressieve methode is voor een ondernemer het meest interessant. Afschrijven volgens de progressieve of de sinking fund methode zou aanzienlijk minder voordeel opleveren. De lineaire en degressieve methode zijn relatief eenvoudig door een ieder toe te passen. De andere methoden vragen wat meer bewerkingen en kennen daarnaast nog belangrijke beperkingen.

In de taxatieleer worden waardeverminderingstechnieken gebruikt die nauw verwant zijn aan de bedrijfseconomische afschrijvingsmethoden. Voor vastgoedbeleggingsmaatschappijen is een koppeling aan de waardevermindering verdedigbaar, gezien de jurisprudentie dat waardering naar lagere marktwaarde geoorloofd is. Voor ander gebruik van vastgoed in de onderneming ligt de koppeling met de waardedaling minder voor de hand, maar deze kan toch een fingerwijzing opleveren voor de marktconformiteit van het bedrijfsgebouw.

Fiscaaltechnisch worden alleen de lineaire en de degressieve methode voor vastgoed gebruikt. De lineaire methode is maatgevend. Degressief afschrijven kan slechts in de landbouw en in bijzondere omstandigheden op andere gebouwen.

Uit de jurisprudentie moet geconcludeerd worden dat de rechters in principe uitgaan van de lineaire methode. Als een ondernemer degressief wenst af te schrijven drukt een zeer zware bewijslast op hem. Afschrijving naar een afnemend percentage bij verbouwingen wordt ook wel als een afzonderlijke methode gezien, maar is dat eigenlijk niet.

HOOFDSTUK 7 VASTGOED OP DE FISCALE BALANS

- 7.1. Inleiding
- 7.2. Communicerende vaten
- 7.3. Bedrijfswaarde/marktwaarde
- 7.4. Onderhoud en verbetering
- 7.5. Kostenegalisatiereserve groot onderhoud
- 7.6. Extra-afschrijving
- 7.7. Willekeurige afschrijving
- 7.8. Samenvatting

7.1. Inleiding

Na de bespreking van de afschrijvingsbepalende factoren, wordt in dit hoofdstuk de afschrijvingsproblematiek in een wat breder perspectief geplaatst. Centraal staat daarbij de vraag in hoeverre een door de ondernemer bepaald afschrijvingspercentage van invloed is op, of beïnvloed wordt door andere vastgoedproblematiek.

Bij de waardering van vastgoed op de fiscale balans mogen de afschrijvingen niet als een separaat probleem worden beschouwd. Er bestaan nauwe relaties —vaak negatief gecorreleerd— met andere vraagstukken. Afschrijving is een correctiepost op de boekwaarde van het vastgoed, maar niet de enige.

Allereerst wordt de samenhang met de waardering naar lagere bedrijfswaarde of marktwaarde onderzocht. Vervolgens wordt de belangrijke relatie met het vraagstuk van onderhoud en verbetering besproken en komt de kostenegalisatiereserve groot onderhoud aan de orde. Tenslotte worden nog de extra-afschrijving bij calamiteiten en de onlangs geïntroduceerde willekeurige afschrijvingsfaciliteit behandeld.

7.2. Communicerende vaten

De waardering van vastgoed op de fiscale balans en de plaats van de verschillende correctieposten op de waardering kan schematisch als volgt worden weergegeven.

Toerekening vastgoedlasten aan de jaren			
Aankoop	Bezitsperiode		Verkoop
	Geleidelijk	Ineens	
bij aankoop alles activeren - onderhoud - verbetering - kosten	afschrijven: - technisch - economisch	afwaarderen - bedrijfswaarde - marktwaarde	vervangingsreserve tot oude boekwaarde
willekeurige afschrijving	kostenegalisatiereserve groot onderhoud betalen onderhoud	extra afschrijving bij calamiteiten	mogelijke toepassing ruilarresten
	correctie als lasten dubbel worden genomen	correctie van reeds gepleegde afschrijvingen	correctie te hoge afschrijvingen: winst nemen correctie te lage afschrijvingen: verlies nemen

Dit schema toont dat de afschrijvingsproblematiek een centrale plaats inneemt bij de fiscale waardering van vastgoed. Gedurende de bezitsperiode kan geleidelijk door middel van technische en economische afschrijving, dotaties aan een kostenegalisereserve groot onderhoud en betaling van onderhoud de aan een bepaald jaar toe te rekenen last worden genomen. Er bestaat vaak een negatieve correlatie met andere posten; er is sprake van een systeem van communicerende vaten:

- hetgeen reeds in afschrijvingen is verwerkt, mag niet nog eens door middel van een andere post ten laste van het resultaat komen;
- te hoge of te lage afschrijvingen vinden hun tegenboeking bij realisatie van een verkoopopbrengst.

Indien bijvoorbeeld een onderhoudspost in de afschrijvingslast is verwerkt, mag dezelfde post niet (meer) in de dotatie aan de kostenegalisereserve groot onderhoud voorkomen. Evenzeer kan in een dergelijk geval in een later jaar de betaling voor het daadwerkelijk uitgevoerde onderhoud niet nog eens ten laste van het resultaat komen. Omgekeerd geldt, dat hetgeen in een dotatie is verwerkt, of reeds is betaald, niet meer als afschrijvingslast kan worden genomen.

Indien de waardering van het vastgoed niet meer de juiste stand van zaken weergeeft, kan bij een aanmerkelijk verschil een correctie ineens plaatsvinden door te waarderen op lagere marktwaarde of bedrijfswaarde. De reeds gepleegde afschrijvingen worden dan feitelijk in één keer rechtgetrokken. Verdere afschrijving is niet meer mogelijk zolang de herziene bedrijfswaarde lager is dan de historische kostprijs minus de stelselmatige afschrijvingen.

Bij verkoop komt naar voren of het vastgoed juist op de balans gewaardeerd stond. Als er te hoog is afgeschreven wordt winst geconstateerd, als te laag is afgeschreven verlies. Deze correctie vindt echter niet altijd plaats. Een boekwinst wordt niet genomen bij toepassing van de vervangingsreserve ex art. 14 Wet IB, tenzij door de afboeking van de vervangingsreserve de boekwaarde van het nieuwe vastgoed onder de boekwaarde van het oude vastgoed komt te liggen. Er moet dan gedeeltelijk winst worden genomen.

Bij toepassing van de ruilarresten wordt de verkregen zaak op hetzelfde bedrag te boek gesteld als de afgestane zaak; de boekwinst/stille reserve wordt dus doorgeschoven naar het in ruil verkregen bedrijfsmiddel. De ruilgedachte heeft ten doel de in een boekwaarde van enig activum aanwezige stille reserves te laten verhuizen naar de boekwaarde van een vervangend activum.

Fiscaalrechtelijk wordt vanwege het voorzichtigheidsbeginsel de bovengrens van de waardering van onroerende zaken gevonden in de kostprijs verminderd met de stelselmatige afschrijvingen. De waardering naar lagere bedrijfswaarde komt in de regel alleen aan de orde als deze lager is dan de kostprijs minus de afschrijvingen (Daniëls, A.H.M., 1986, De waardering van bedrijfsmiddelen op bedrijfswaarde, in: *FED*, pp.4341-4349). Beide grenzen vinden hun grondslag in het voorzichtigheidsbeginsel.

7.3. Bedrijfswaarde/marktwaarde

Bedrijfsmiddelen dienen ter berekening van de jaarlijkse winst te worden gewaardeerd op de kostprijs minus de stelselmatige afschrijvingen. Goed koopmansgebruik laat echter toe bedrijfsmiddelen op lagere bedrijfswaarde te waarderen, maar alleen als die bedrijfswaarde aantoonbaar lager is. De zware bewijslast hiervoor rust op de ondernemer, hij moet de lagere bedrijfswaarde aantonen.

Waardering op lage bedrijfswaarde is geen vorm van afschrijving. De waardedaling komt echter wel in mindering op de winst en is in zoverre vergelijkbaar met afschrijvingen. Waardering uitsluitend op bedrijfswaarde is niet toegestaan. Een dergelijk systeem kan namelijk met zich brengen dat winst wordt verantwoord lang voordat deze is gerealiseerd. Dit is in strijd met het voorzichtigheidsbeginsel.

Definitie

In de rechtspraak is bedrijfswaarde als volgt gedefinieerd:

Onder bedrijfswaarde dient te worden verstaan de waarde welke een verkrijger, bij overneming van de gehele onderneming, zou toekennen aan het afzonderlijke activum, indien hij zou uitgaan van de overnemingswaarde van het geheel en voornemens zou zijn de uitoefening van de gehele onderneming voort te zetten.

Deze definitie betekent dat men de waarde van de onroerende zaak niet los van de onderneming moet bepalen, maar dient uit te gaan van de plaats van de onroerende zaak in het bedrijf en van de bijdrage die het levert aan de produktie. De enkele bepaling van de onderhandse verkoopwaarde is dus niet voldoende.

Directe en indirecte opbrengstwaarde

Zoals wij al in hoofdstuk 5 hebben besproken is de ondergrens van de bedrijfswaarde van een activum de hoogste van de directe en de indirecte opbrengstwaarde. Bij verkoop van de onroerende zaak zal de ondernemer de hoogste van deze twee waarden namelijk als verlies ervaren als hij het activum zou moeten missen (Daniëls, A.H.M., 1986, De waardering van bedrijfsmiddelen op bedrijfswaarde, in: *FED*, pp.4341-4349).

De directe opbrengstwaarde is de waarde die verkregen wordt bij afzonderlijke verkoop van de onroerende zaak. Deze waarde kan een taxateur bepalen. Hij kan de marktomstandigheden en andere factoren beoordelen en zo tot een juiste waardering komen.

De indirecte opbrengstwaarde wordt bepaald door de interne omstandigheden van de onderneming. Het is de waarde die is afgeleid uit de opbrengst waartoe het bedrijfsmiddel bijdraagt. Anders gezegd: de waarde afgeleid door een goed of een samenstel van goederen verder te gebruiken voor de resterende periode dat de bedrijvigheid waartoe zij dienen wordt voortgezet. Deze indirecte waardebepaling is niet eenvoudig. Een taxateur kan deze waarde in de meeste gevallen niet vaststellen, omdat er een bedrijfseconomische analyse moet worden gemaakt. De waardebepaling moet namelijk plaatsvinden binnen het verband van de onderneming met inachtneming van inzicht in omzet en winstgevendheid (vergelijk BNB 88/94, waarbij het rapport van een taxateur alleen al niet kon dienen als uitgangspunt voor de bepaling van de bedrijfswaarde van een pand, omdat hij geen inzicht had in de omzet en winstgevendheid van de onderneming; in dezelfde zin: BNB 89/150). Daarbij moeten de te verwachten bruto omzet (cash flow), de kostenstructuur en de toedeling van een gedeelte van de netto opbrengsten aan de onroerende zaak worden betrokken. Het gaat om een schatting van de contante waarde van de netto opbrengsten van de onroerende zaak binnen de onderneming.

Deze toerekening is in de praktijk een bijna onoplosbaar probleem. De ondernemer en zijn accountant zullen hier een belangrijke rol spelen. Een taxateur kan als vertrekpunt de opbrengstwaarde van de onroerende zaak bepalen, waarna overgegaan moet worden tot een nadere analyse van de resultaten van de onderneming en de toerekening daarvan aan de onroerende zaak.

Onderhandse verkoopwaarde

De Hoge Raad besliste in BNB 91/236 dat de onderhandse verkoopwaarde niet hetzelfde hoeft te zijn als de bedrijfswaarde. Immers:

De onderhandse vrije verkoopwaarde van een bestanddeel van het ondernemingsvermogen kan slechts dan als grondslag voor een afboeking wegens vermindering van de bedrijfswaarde dienen, indien zij de uitdrukking vormt van een vermogensverlies dat niet wordt opgeroepen door tijdelijke of lokale invloeden op de marktwaarde, doch berust op de omstandigheid dat moet worden verwacht dat het goed de bijdrage aan de omzet en de productie van de onderneming, waarvoor het was bestemd, niet zal kunnen leveren, terwijl dat verlies ook bij verkoop van het goed — hetzij afzonderlijk, hetzij in samenhang met andere bestanddelen van het ondernemingsvermogen — niet zal kunnen worden goedge maakt.

De onderhandse verkoopwaarde van een pand zou wel kunnen dienen als bedrijfswaarde, als de exploitatie van de onderneming niet gebonden is aan de vestiging in het pand. Onder een dergelijke omstandigheid zal de verkrijger geen hogere waarde aan het pand toekennen dan de verkoopwaarde, verhoogd met de overdrachtskosten (Hof Den Bosch, 18 september 1987, rolnr. 4829/84, niet gepubliceerd). Het betrof hier een adviesbureau op het gebied van beleids- en organisatie-ontwikkeling.

Vastgoedexploitanten: marktwaarde

Een voor de vastgoedpraktijk belangrijke beslissing is, dat voor een onderneming tot exploitatie van onroerende goederen de bedrijfswaarde de marktwaarde van de onroerende goederen is, verhoogd met de overdrachtskosten (BNB 87/187).

De Hoge Raad herhaalt in het arrest eerst de definitie van bedrijfswaarde —zie hiervoor— en werkt deze daarna uit voor een onderneming tot exploitatie van onroerende goederen:

Uitgangspunt voor de bepaling van de bedrijfswaarde der onroerende goederen in zulk een onderneming is de marktwaarde van die goederen. Immer in een dergelijke onderneming zijn slechts van belang de wijze waarop de onroerende goederen per het beoordelingstijdstip worden geëxploiteerd dan wel naar verwachting kunnen worden geëxploiteerd en de opbrengst bij een mogelijke toekomstige verkoop, al welke factoren in de marktwaarde tot uitdrukking komen.

De marktwaarde dient echter ter bepaling van de bedrijfswaarde der onroerende goederen nog verhoogd te worden met overdrachtskosten, aangezien bij overneming van de gehele onderneming die kosten boven de marktwaarde tevens voldaan zouden dienen te worden. Nu overdrachtskosten bij de verkrijging van onroerend goed relatief niet onbelangrijk zijn, mogen deze kosten bij het bepalen van de bedrijfswaarde niet worden verwaarloosd.

Waardestijging na afwaardering

Het verband met afschrijvingen komt naar voren in de beslissing van de Hoge Raad dat een latere waardestijging na een dergelijke afwaardering winst betekent. Afschrijving is niet mogelijk zolang de herziene bedrijfswaarde lager is dan de historische kostprijs minus stelselmatige afschrijvingen (BNB 92/186). De Hoge Raad besliste in dit geval dat goed koopmansgebruik met zich brengt dat waardering naar hogere bedrijfswaarde diende plaats te vinden. Zonder deze herwaardering zou duurzaam een verlies tot uitdrukking worden gebracht dat in feite niet is geleden. Het hof had al beslist dat de bijboekingen hun grens vinden in de verkrijgingsprijs van het actief, verminderd met de stelselmatige jaarlijkse afschrijvingen.

Goed koopmansgebruik

Ook indien niet voor het stelsel 'kostprijs minus afschrijvingen danwel lagere bedrijfs-waarde' is gekozen, in bepaalde gevallen waardering op lagere bedrijfswaarde soms zelfs verplicht (BNB 91/165). De Hoge Raad gaf in dit arrest de volgende aanwijzingen:

- Indien het door belanghebbende gehanteerde stelsel van winstberekening mede inhoudt dat — ingeval de bedrijfswaarde van een bedrijfsmiddel lager is dan de kostprijs verminderd met de jaarlijkse afschrijvingen — dit bedrijfsmiddel overeenkomstig lager zal worden gewaardeerd, dient een zodanig lagere waardering toepassing te vinden in het jaar waarin de waardevermindering zich heeft voorgedaan.
- Indien het stelsel *niet* mede de mogelijkheid inhoudt van een lagere waardering als hiervoor, kan toch sprake zijn van een zodanige vermindering van de bedrijfswaarde dat een winstbepaling die met deze waardevermindering geen rekening houdt niet meer in overeenstemming is met goed koopmansgebruik. Ook in zo'n geval moet het uit de vermindering van de bedrijfswaarde voortvloeiende verlies worden genomen in het jaar waarin het zich heeft voorgedaan.

7.4. Onderhoud en verbetering

De aan een bepaald jaar toe te rekenen onderhoudslast kan fiscaal op verschillende manieren worden verwerkt, namelijk:

- door betaalde onderhoudskosten (hierna: -uitgaven) in het jaar van betaling af te trekken van het fiscale resultaat;
- door onderhoud als technische slijtagecomponent in het afschrijvingspercentage op te nemen;
- door te doteren aan een kostenegalisatiereserve groot onderhoud.

Als het onderhoud op een van deze wijzen is verwerkt kan een daarop aansluitende onderhoudsuitgave niet ineens ten laste van het fiscale resultaat gebracht worden. Immers, de last is immers in het verleden al ten laste van het (juiste) resultaat gebracht, er zou dan sprake zijn van een dubbeltelling. De daarop volgende uitgave moet in zo'n geval geacht worden zijn nut in de toekomstige jaren af te werpen, de technische slijtage van die uitgave moet ten laste van de komende jaren worden gebracht.

Van onderhoudskosten moeten onderscheiden worden de uitgaven die hun nut uitsluitend in de toekomst kunnen afwerpen. Deze kosten worden niet gemaakt voor een aan het verleden toe te rekenen slijtagepost. Dergelijke kostenposten moeten worden geactiveerd, de technische slijtage van de kostenpost wordt weer aan de daarop volgende jaren toegerekend door middel van afschrijvingen of een dotatie aan een kostenegalisatiereserve. De —onderhoudskosten veroorzakende— technische slijtage kan dus in het afschrijvingspercentage of een dotatie aan een kostenegalisatiereserve groot onderhoud zijn begrepen.

Praktijk

In de praktijk komt men aan de hiervoor beschreven behandeling van onderhoudslasten meestal niet toe. Ondernemers splitsen hun vastgoed niet in componenten en bepalen vervolgens voor elke component de aan het jaar toerekenbare technische en economische slijtage, maar stellen schattenderwijs een afschrijvingspercentage vast. Gebruikelijk beweegt zich het afschrijvingspercentage in een bandbreedte van 1,5 en 2,5%.

Het staat door deze handelwijze niet vast wat nu precies als technische slijtage in de afschrijvingslast is begrepen. Als er dan een onderhoudsuitgave plaatsvindt, rijst de vraag of de last al is genomen en de uitgave geactiveerd moet worden. In wezen is hier sprake van een bewijsprobleem voor de ondernemer en de inspecteur.

Vuistregels

De rechter heeft in de praktijk een aantal vuistregels en een eigen begrippenkader ontwikkeld voor —met name— het geval dat naast een onuitgesplitst afschrijvingspercentage onderhoudsuitgaven worden gedaan. De contouren van het theoretische kader zijn daarin nog wel vagelijk waar te nemen.

De volgende regels zijn te onderkennen:

- Als het afschrijvingspercentage niet de gebruikelijke bandbreedte te boven gaat zijn *onderhoudskosten* of *achterstallige onderhoudsuitgaven* ineens aftrekbaar. Het gaat dan om herstel van de oude toestand, de uitgave ziet op het verleden. Indien echter duidelijk is dat in de voorheen toegepaste afschrijvingen "de waardevermindering ten gevolge van het achterwege blijven van onderhoud is verwerkt" dient activering plaats te vinden.
- Als op een *onderdeel van een onroerende zaak* zelfstandig (te vertalen als: zichtbaar, te volgen) wordt *afgeschreven*, moeten de onderhoudskosten ter zake van dat onderdeel worden geactiveerd. De last is immers al ten laste van het resultaat gebracht door middel van afschrijvingen.
- Van *verbeteringskosten* is sprake wanneer de werkzaamheden dienen om aan het gebouw, in vergelijking met de toestand waarin het zich bij de stichting of na latere verandering bevond, een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor het naar inrichting, aard of omvang een wijziging ondergaat. Deze kosten zien niet op lasten uit het verleden en herstel van de oude toestand. Activering van de kosten is dan geboden.
- Bij een *zeer ingrijpende verbouwing* dient (achterstallig) onderhoud en verbetering in één bedrag te worden geactiveerd. Er dient onder bepaalde voorwaarden steeds activering plaats te vinden.
- In de regel wordt bij werkzaamheden het gebouw niet in exact dezelfde toestand hersteld, maar vindt tevens *modernisering* plaats; onder meer door materialen te gebruiken die beter zijn dan de oorspronkelijk verwerkte materialen, of onderdelen anders aan te pakken. De uitgaven moeten dan worden gesplitst in onderhoudsuitgaven die op het verleden betrekking hebben en ineens aftrekbaar zijn, en kosten van verbetering die niet op het verleden betrekking hebben en geactiveerd moeten worden.

Onderhoudskosten

Dit zijn uitgaven voor werkzaamheden die dienen om een gebouw, zoals dit bij de stichting of na latere verandering bestond, in bruikbare staat te houden en aldus achteruitgang en verval te voorkomen en welke er toe strekken om in de toekomst de opbrengst van het onroerend goed te verzekeren (BNB 55/140). Het gaat om herstel van de oude toestand. Het begrip onderhoud moet ruim worden opgevat. Als onderhoud valt te beschouwen de vervanging en reparatie van onderdelen van en voorzieningen aan het pand, die door slijtage of door een van buitenaf komende oorzaak (stormschade, waterschade, aantasting boktor) niet meer normaal functioneren of bruikbaar zijn, zodanig dat zij in de "oude staat" worden hersteld, of; indien de standaarduitvoering inmiddels aanzienlijk is verbeterd, bij benadering in de "oude staat" worden hersteld. De belastingplichtige moet aannemelijk maken dat het gaat om aftrekbare onderhoudskosten, dat wil zeggen: kosten die gemaakt moeten worden om de onroerende zaak in oude toestand te herstellen.

Achterstallig onderhoud

Onder goed koopmansgebruik is het geoorloofd, de kosten van vele jaren verwaarloosd, in een keer ingehaald onderhoud te brengen ten laste van de winst van het jaar waarin die kosten worden gemaakt (BNB 55/132). De omvang van de onderhoudskosten doet er in principe niet toe (B. 3702).

Op deze hoofdregel zijn echter uitzonderingen mogelijk.

Als in de voorheen toegepaste afschrijvingen de waardevermindering ten gevolge van het achterwege blijven van onderhoud is verwerkt, mogen de kosten van het later ingehaalde onderhoud niet op de winst in mindering mogen worden gebracht, maar moeten worden geactiveerd. De oorzaak van de achterstalligheid is daarbij niet van belang (BNB 55/132). De eis dat, wanneer een bedrijfsmiddel tot op de residuwaarde is afgeschreven en het gebruik daarvan niettemin voortduurt, onderhoudskosten zouden moeten worden geactiveerd, mag echter niet worden gesteld. Daarbij is het onverschillig of het nu normaal dan wel groot onderhoud betreft (BNB 65/144).

Onderhoudskosten moeten ook geactiveerd worden, als er sprake is van een zeer ingrijpende verbouwing of op onderdelen van het vastgoed naar een hoger percentage wordt afgeschreven (ofwel afzonderlijk, ofwel in het mengpercentage).

Vervanging van een onderdeel

Op zelfstandige bedrijfsmiddelen wordt apart afgeschreven, bij vervanging is dan sprake van vernieuwing: de aankoopsom wordt geactiveerd en afgeschreven. De kosten van de vervanging van een onderdeel van een bedrijfsmiddel waarop apart is afgeschreven moeten echter als kosten van verbetering worden geactiveerd, als in de afschrijving van het zelfstandige onderdeel rekening is gehouden met de vervanging van dat zelfstandige onderdeel. In de rechtspraak wordt een min of meer zelfstandig onderdeel van een bedrijfsmiddel behandeld alsof het een zelfstandig bedrijfsmiddel is. Voorbeelden van dit soort min of meer zelfstandige onderdelen althans onderdelen met een kortere levensduur van een gebouw zijn: liften, CV's en winkelpuizen.

Het Hof Den Haag oordeelde in BNB 69/200 met betrekking tot een gemoderniseerd winkelpand, waarbij de ondernemer 2% van het pand afschreef en afzonderlijk een afschrijving van 10% op de kosten van het moderniseren en opknappen van de winkel:

- mogelijk is een stelsel van afschrijving, waarbij de totale aanschaffingskosten (inclusief de kosten van modernisering) worden verdeeld over 50 jaren, de vermoedelijke levensduur van het pand. Dan dienen de periodieke vervangingen van snel slijtende onderdelen van het gebouw, zoals de winkelinrichting, later als onderhoud daarvan te worden behandeld.
- nu partijen een ander stelsel voor ogen staat, waarbij de kosten van toekomstige modernisering worden geactiveerd, dient in de jaarlijkse afschrijving 10% van vorenbedoelde verbouwingskosten te worden begrepen en 2 % van de overige verkrijgingskosten; deze percentages kunnen desgewenst worden herleidt tot een "mengpercentage" van het volle bedrag van de kostprijs.

Het hof lichtte dit als volgt toe:

...dat juist is, dat een winkelpand een bedrijfsmiddel is en hierop als een geheel moet worden afgeschreven; dat dit echter niet belet bij de berekening van het bedrag van deze afschrijving er rekening mede te houden, dat een deel van de nutseenheden, welke in het gebouw besloten liggen, sneller worden verbruikt dan andere, die minder snel aan vervanging toe zijn; dat er daarom reden kan zijn bij die berekening voor bepaalde onderdelen van zulk een gebouw of voor installaties, die daarvan deel uitmaken, met een kortere levensduur te rekenen dan voor de meer constructieve delen daarvan;

dat dit, bij een stelsel van afschrijving als hier wordt gevolgd, leidt tot het hanteren van verschillende afschrijvingspercentages, welke dan -desgewenst- achteraf kunnen worden herleid tot een mengpercentage; dat in de omstandigheden van dit geval, in verband met de plaats gehad hebbende modernisering van de winkel, aanleiding bestaat tot een berekening van de afschrijving op deze voet.

De eerste zinsnede refereert naar mijn mening aan BNB 58/56, waar de Hoge Raad besliste dat op een pand als een ondeelbaar geheel moest worden afgeschreven. De

belanghebbende had daar tevergeefs gesteld dat er verschillende afschrijvingspercentages toelaatbaar waren voor de samenstellende onderdelen van een pand. De inspecteur stelde in deze procedure dat het niet ging om afschrijving op twee verschillende activa, er kon slechts één afschrijvingspercentage gelden voor het geheel. De suggestie werd aldus door de Hoge Raad gewekt, dat een ondernemer vast zou zitten aan een vast percentage over de kostprijs. Het hof lost dit elegant op door aan te geven dat weliswaar winkelpand en verbouwingen één geheel vormen, doch dat de verschillende afschrijvingspercentages herleid kunnen worden tot één afschrijvingsbedrag.

Verbeteringskosten

Hiervan is sprake wanneer de werkzaamheden dienen om aan het gebouw, in vergelijking met de toestand waarin het zich bij de stichting of na latere verandering bevond, een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor het naar inrichting, aard of omvang een wijziging ondergaat. Opgemerkt moet hier worden dat deze werkzaamheden soms ongemerkt overgaan in *modernisering* waarin onderhoudscomponenten kunnen zitten.

Zeer ingrijpende verbouwingen

Op zelfstandige bedrijfsmiddelen wordt apart afgeschreven, bij vervanging is dan sprake van vernieuwing: de aankoopsom wordt geactiveerd en afgeschreven. Bij vervanging van een onderdeel van een gebouw kunnen de onderhoudskosten ineens ten laste van het resultaat worden gebracht. Bij een zeer ingrijpende verbouwing dient (achterstallig) onderhoud en verbetering echter in één bedrag te worden geactiveerd.

De leer van de Hoge Raad wordt door P. den Boer in zijn noot onder BNB 92/136 samengevat en van —zeer lezenswaardig— commentaar voorzien.

Er dient steeds activering plaats te vinden

- als het gaat om vernieuwingskosten van een versleten onderdeel,
- indien deze kosten in verhouding tot de aanschaffingskosten van het bedrijfsmiddel aanzienlijk zijn, en
- voor zover zij niet in hoofdzaak zijn veroorzaakt door het gebruik van het bedrijfsmiddel na de aanschaffing door de ondernemer.

Volgens de eerste voorwaarde moet steeds gaan om een versleten onderdeel van een bedrijfsmiddel. Dit zou er toe kunnen leiden dat bij een bedrijfspand een compleet dak proportioneel zou moeten worden geactiveerd, terwijl dat niet geldt voor algemeen schilder- en metselwerk.

De tweede voorwaarde is dat in verhouding tot de aanschaffingskosten de uitgaaf aanzienlijk moet zijn. Wat de aanschaffingskosten zijn is niet altijd duidelijk. Moet men uitgaan van de koopsom van het bedrijfsmiddel, of de koopsom vermeerderd met de later investeringskosten? Den Boer pleit voor het laatste, anders zou er een verschil in behandeling ontstaan tussen ondernemers die een behoorlijk nieuw bedrijfsmiddel kopen en die zelf achterstallig onderhoud laten verrichten. Gerelateerd aan de koopsom is 20% in elk geval voldoende om tot een aanzienlijke uitgaaf te concluderen, het lijkt zeer wel verdedigbaar dat 10% gerelateerd aan de koopsom + investeringen reeds voldoende is.

In het arrest BNB 92/136 oordeelde de Hoge Raad dat aan de laatste eis —in hoofdzaak veroorzaakt door het gebruik door de ondernemer— was voldaan door uit te gaan van de ouderdom van het schip en de tijdsduur van het gebruik door de ondernemer na de aanschaf. Als de kosten in hoofdzaak zijn veroorzaakt door de voorganger van de ondernemer, wordt aangenomen dat deze kosten als het ware reeds zijn verwerkt of 'genomen' in een lagere aankoopprijs: er heeft als het ware al een afschrijving plaatsgevonden.

Modernisering

In de regel wordt bij werkzaamheden het gebouw niet in exact dezelfde toestand hersteld, maar vindt tevens modernisering plaats; onder meer door materialen te gebruiken die beter zijn dan de oorspronkelijk verwerkte materialen, of onderdelen anders aan te pakken. Als verbeteringen worden aangebracht kan er nog steeds sprake zijn van aftrekbare onderhoudskosten, als de werkzaamheden maar mede strekken tot herstel van het gebouw in bruikbare staat. De kosten worden dan gesplitst in kosten van onderhoud en verbetering. De uitgaven zijn in zo'n geval aftrekbaar tot het bedrag dat nodig zou zijn voor het herstel in de oude toestand, indien althans door de verandering ten aanzien van het gehele complex niet van vernieuwing kan worden gesproken. In de situatie waarbij het verbeteren nadrukkelijk de overhand heeft en niet meer in verhouding staat tot het te plegen onderhoud gaat het bovenstaande niet op, want het uitgangspunt is dan niet geweest het wegwerken van achterstallig onderhoud, maar het verfraaien en moderniseren. Bijvoorbeeld een badkamer wordt flink gemoderniseerd waardoor een luxe ruimte ontstaat, terwijl voorheen sprake was van een eenvoudige ruimte met wat licht achterstallig onderhoud. Het uitgangspunt is dan geweest het moderniseren en uitbreiden en niet het plegen van onderhoud.

7.5. Kostenegalisatiereserve groot onderhoud

In art. 13 van de Wet IB is geregeld dat ondernemers een reserve tot gelijkmatige verdeling van kosten en lasten kunnen vormen, onder voorwaarde van regelmatig boekhouden daarmee gepaard gaande jaarlijkse afsluitingen. Reserveren is het tijdelijk afzonderen van een gedeelte van de winst voor een bepaald doel. Er kunnen geen andere reserves worden gevormd dan de wetgever uitdrukkelijk heeft toegestaan.

Het is geoorloofd een kostenegalisatiereserve groot onderhoud te vormen voor zich periodiek — over een langere periode dan een jaar — voordoende kosten van onderhoud van installaties die deel uitmaken van een gebouw, zelfs als daarop naar boekwaarde (dus relatief snel) wordt afgeschreven.

Er bestaat een nauw verband tussen de toepassing van de kostenegalisatiereserve en afschrijvingen. Een kostenegalisatiereserve kan niet worden gevormd voor vernieuwing van onderdelen waarop zelfstandig wordt afgeschreven. In dit laatste geval zou immers voor hetzelfde feit twee keer een aftrekpost in aanmerking genomen worden.

Dit wordt afgeleid uit het bekende damwandarrest (BNB 83/235).

Een bv kocht in 1975 ten behoeve van haar houthandel een bestaand terrein met loodsen. Het kadeterrein was voorzien van een damwand die in de jaren 1980-1985 zou moeten worden vervangen. De bv wenste de toekomstige kosten aan te merken als onderhoudskosten waarvoor kon worden gereserveerd. De Hoge Raad besliste dat de damwand moest worden aangemerkt als een voorziening welke strekt tot verbetering van het terrein waarlangs hij is aangebracht. De aanschaffingskosten van een dergelijke terreinvoorziening dienen door middel van een afzonderlijke afschrijving, berekend naar de tijdsduur van de voorziening, ten laste van de winst worden gebracht. De kosten van vernieuwing na het einde van de gebruiksduur zijn te zijner tijd opnieuw aan te merken als kosten van verbetering van het terrein. Deze moeten dan worden geactiveerd en door middel van afschrijving ten laste van de winst worden gebracht in de toekomstige jaren.

Advocaat-Generaal Van Soest zet in zijn conclusie voor dit arrest de mogelijkheden voor een ondernemer nog eens op een rijtje. De omstandigheid, dat het onroerend goed als geheel een langere gebruiksduur zou hebben dan de damwand, die er een onzelfstandig onderdeel van vormt, zou op meer dan één wijze in aanmerking genomen kunnen worden:

1. op de totale aanschaffingskosten wordt afgeschreven met inachtneming van de gebruiksduur van het gehele onroerende goed en van de alsdan te verwachten restwaarde; de kosten van tussentijdse vervanging van de damwand —voorzover geen verbetering— worden bij die gelegenheid ten laste van de winst gebracht;
2. de jaarlijkse afschrijving wordt wat hoger gesteld dan volgens 1; de kosten van tussentijdse vervanging worden bij die gelegenheid bij de boekwaarde van het onroerend goed gevoegd, waarna de afschrijving op de verhoogde boekwaarde wordt voortgezet;
3. als 1, maar in afwachting van de tussentijdse vervanging van de damwand wordt daarvoor gereserveerd; bij die gelegenheid worden de kosten van de vervanging —voorzover geen verbetering— ten laste en de gevormde reserve ten bate van de winst gebracht.

Brüll merkt op dat het ware karakter van een survey-reserve —kostenegalisatiereserve voor het onderhoud van een schip— een correctierekening op de boekwaarde van het actief is. In plaats van een afzonderlijke survey-reserve te vormen, kan men evenzeer de uitgestelde onderhoudskosten in het afschrijvingspercentage verdisconteren (Brüll, D., 1964, *Objectieve en subjectieve aspecten van het fiscale winstbegrip*, N.V. Uitgeverij FED, Amsterdam).

Inflatie en afschrijven

De onderhoudskosten kunnen in de loop der jaren stijgen. De ondernemer mag met deze toekomstige prijsstijgingen rekening houden. Bij de vorming van de egalisatiereserve mag hij zich echter slechts baseren op het loon- en prijspeil van het jaar zelf. Het is niet toegestaan vooruit te lopen op toekomstige loon- of prijsontwikkelingen.

In het afschrijvingsconcept ligt besloten dat niet meer mag worden afgeschreven dan de historische aanschaffings- of voortbrengingskosten. Hieruit wordt afgeleid dat met inflatie geen rekening mag worden gehouden bij het bepalen van afschrijvingen. Bij de toepassing van de kostenegalisatiereserve mag echter wel rekening gehouden worden gehouden met inflatie. Als men jaar voor jaar dagelijks onderhoud —de pendant van technische slijtage— laat uitvoeren zit daar ook inflatie in verwerkt, deze last wordt ook niet gecorrigeerd voor inflatie.

Zoals wij al zagen is er een verband tussen de toepassing van de kostenegalisatiereserve, de jurisprudentie rondom onderhoud en verbetering, en inflatie. Als hoog of afzonderlijk op een activum wordt afgeschreven, kan dat er toe leiden dat een latere onderhoudsuitgave moet worden geactiveerd, of dat geen kostenegalisatiereserve kan worden gevormd. Het moet derhalve mogelijk zijn in de afschrijvingen rekening te houden met inflatie, het gaat immers om niets meer dan het toerekenen van de juiste technische slijtagelast aan de jaren.

Bij het bepalen van de economische slijtage wordt indirect ook rekening gehouden met inflatie. De restwaarde van een onroerende zaak moet immers aangepast worden in geval van een redelijkerwijs blijvend geachte aanmerkelijke verandering. Zo'n herziening kan er toe leiden dat de afschrijvingslast op een lager bedrag moet worden vastgesteld of moet worden stopgezet.

7.6. Extra-afschrijving

In het bestaan van een onderneming kunnen zich ernstige calamiteiten voordoen waarbij ook de onroerende zaak getroffen wordt. De schade die bijvoorbeeld ontstaat door brand of oorlog kan leiden tot verlaging van de boekwaarde door middel van een extra afschrijving. De schade moet dan wel een zodanige ernstige of belangrijke omvang hebben dat de herstelkosten als kapitaaluitgaven moeten worden beschouwd. Met andere woorden: de uitgaven moeten te vergelijken zijn met aanschaffings- of voortbrengingskosten. De bepaling van de extra-afschrijving is niet eenvoudig. Men moet rekening houden met de nog niet afgeschreven werkelijke aanschaffings- of voortbrengingskosten (de boekwaarde), de residuwaarde en de waardevermindering als gevolg van de beschadiging. Hoe een ondernemer dit op een juiste manier moet doen is in de rechtspraak al eens aan de orde gekomen (BNB 1954/124). Tekenbroek geeft in zijn noot op dit arrest de volgende formule:

$$\text{extra afschrijving} = \frac{\text{boekwaarde} - \text{residuwaarde}}{\text{werkelijke waarde} - \text{residuwaarde}} * \text{waardevermindering}$$

Voorbeeld

Een pand is al enige jaren in gebruik. Door afschrijving is de boekwaarde inmiddels gedaald tot f 250.000. De waarde bedraagt na verloop van tijd f 625.000. Door een brand wordt het pand beschadigd. Na het bluswerk wordt het getaxeerd en wordt vastgesteld dat de waarde nog f 375.000 bedraagt. De restwaarde van het pand bedroeg voor de brand f 100.000.

Berekening van de extra afschrijving:

boekwaarde pand	f 250.000
restwaarde	f 100.000
Waarde voor gebeurtenis	f 625.000
waarde na gebeurtenis	f 375.000

De extra afschrijving bedraagt:

$$\frac{f 250.000 - f 100.000}{f 625.000 - f 100.000} \times f 250.000 = f 71.428$$

7.7. Willekeurige afschrijving

Met ingang van 1 januari 1996 is het mogelijk fiscaal ineens 50% af te schrijven op nieuwe gebouwen in regio's die kampen met structurele economische problemen. Met deze regeling wordt beoogd bedrijfsvestigingen in deze regio's te bevorderen. De faciliteit heeft een experimenteel karakter en geldt voor een paar jaar. De regeling geldt voor ondernemers die nu in zo'n regio zijn gevestigd en voor ondernemers die zich daar nieuw gaan vestigen. De willekeurige afschrijving is geregeld in de Uitvoeringsregeling Willekeurige afschrijving (V-N 1996, blz. 116, punt 6; V-N 1996, blz. 246, punt 18; V-N 1996, blz. 459, blz. 13).

De willekeurige afschrijving is gebonden aan een aantal voorwaarden die wij hieronder kort zullen behandelen.

- **Er moet sprake zijn van een nieuw gebouw**

De staatssecretaris schrijft in de toelichting bij de regeling dat het begrip "nieuwe gebouwen" is ontleend aan het gelijknamige begrip bij de Wet investeringsaftrek (WIR), zoals dat gold van 24 mei 1978 tot 1 januari 1984. Voor de inhoud van het begrip wordt door de staatssecretaris verwezen naar de parlementaire geschiedenis en de jurisprudentie ter zake.

Het begrip "nieuw gebouw" zal derhalve volgens het spraakgebruik moeten worden opgevat. Bij nieuwe gebouwen moet worden gedacht aan "nieuw gebouwd" —derhalve niet aan bijvoorbeeld pas verworven—, met andere woorden: aan gebouwen die tevoren nog niet bestonden. Daarbij kan een nieuw gebouw, zolang dit nog niet in gebruik is genomen, bij doorverkoop ook ten aanzien van de nieuwe eigenaar worden aangemerkt als een nieuw gebouw (Overzicht van wijzigingen voor Eerste kamer, stuk 69a, blz. 3-4, Wet van 29 juni 1978, Stb. 368).

Uitbreiding

Van een gebouw dat tevoren niet bestond is ook sprake bij vergroting van bestaande gebouwen door horizontale en verticale uitbreiding. Gedacht kan hier worden aan een aanbouw van een vleugel of plaatsing van een verdieping op een reeds bestaand gebouw. Dergelijke uitbreidingen komen ook in aanmerking voor de faciliteit. Sloopwerkzaamheden die het afbreken van het hele pand of een vleugel betreffen om op de vrijkomende ruimte een nieuw pand of een nieuwe vleugel neer te zetten kunnen als een nieuwe investering worden aangemerkt.

De Hoge Raad heeft aangegeven dat ook in andere gevallen dan slopen gevolgd door nieuwbouw, of horizontale danwel verticale uitbreiding, sprake kan zijn van een investering in een nieuw gebouw. De werkzaamheden moeten dan naar het spraakgebruik een nieuw gebouw opleveren. Naar het spraakgebruik kan niet worden gesproken van een nieuw gebouw in het geval wanneer bij een verbouwing en modernisering van een bestaand gebouw de voorgevel, een groot gedeelte van de overige buitenmuren en het dak in stand worden gelaten (BNB 83/118). Verbeteringskosten ter zake van een bestaand gebouw (bijvoorbeeld het aanpassen van een winkelpui aan de eisen van de tijd) hebben het karakter van een vervangingsinvestering en komen niet voor willekeurige afschrijving in aanmerking.

Projektontwikkelaars

Investerings in winkelpanden die door een projektontwikkelaar zijn gebouwd met de bedoeling deze tijdens of na de bouw te verkopen aan ondernemers, komen in aanmerking voor de willekeurige afschrijving bij de kopende ondernemers (Antwoord 64 op WIR-SIR-vragen, Kamerstuk 15.300, IXB en XIII, nr. 21). De projektontwikkelaars kunnen zelf niet afschrijven op de winkels omdat deze panden voor hen geen bedrijfsmiddelen zijn, maar tot de voorraad behoren.

Leegstaande gebouwen

Een belangrijke vraag gezien de huidige situatie op de kantorenmarkt is of een al enige tijd leeg staand gebouw nog als nieuw kan worden aangemerkt. Als een gebouw twee jaar na oplevering wordt doorverkocht dan is dit gebouw ten aanzien van de nieuwe eigenaar een bestaand gebouw. Als het echter een gebouw betreft dat al die tijd in het geheel niet in gebruik is genomen (leegstand), dan kan dit gebouw ook ten aanzien van de nieuwe eigenaar nog als een nieuw gebouw worden aangemerkt. Dit is ook het geval als een gebouw tijdens de bouw van eigenaar-opdrachtgever verwisselt (MvA, Eerste Kamer, nr. 69d, blz. 17, Wet van 29 juni 1978, Stb. 368).

Maar wat nu als het gebouw een uitzonderlijk lange tijd heeft leeggestaan? F.H. Lugt (F.H. Lugt, Inleiding tot de Wet investeringsrekening, blz. 73-75, FED, Deventer 1985) merkt hierover op dat uit de wetsgeschiedenis niet blijkt dat de wetgever bij deze mogelijkheid heeft stilgestaan. Volgens hem laat het zich denken dat er een moment komt waarop een leegstaand gebouw volgens spraakgebruik geen nieuw gebouw meer is. Anderzijds pleegt het spraakgebruik een gebouw vaak nog na jaren na ingebruikneming nieuw te noemen. De schrijver stelt dat een gebouw nieuw is als het nog in het geheel niet in gebruik is genomen en dat "in gebruik nemen" moet worden opgevat als: volgens de bestemming van het gebouw in gebruik nemen. Nu de wetgever de scheidslijn bij in gebruik nemen heeft gelegd en het spraakgebruik in dit soort gevallen niet bruikbaar is, meent hij dat het spraakgebruik in dit verband niet relevant is. Deze zienswijze is inmiddels door de Hoge Raad bevestigd (BNB 86/285).

- Het gebouw dient geheel of gedeeltelijk te liggen in een aangewezen gemeente die is aangewezen in bijlage 1 of bijlage 2 van de Uitvoeringsregeling BSRI (Besluit subsidies regionale investeringsprojecten).

Het betreft hier gemeenten die op een tweetal economische criteria (werkeloosheid en bruto regionaal produkt) relatief slecht scoren. Het betreft een aantal met naam genoemde plaatsen in de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel en Limburg.

- De aanschaffings- of voortbrengingskosten dienen tenminste f 5.000.000,- of meer te bedragen.
- De regeling is beperkt tot vennootschapsbelastingplichtige lichamen.
- De economische eigendom dient te berusten bij een lichaam dat is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, niet zijnde een beleggingsinstelling ex art. 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

De staatssecretaris veronderstelt dat investeringen van een dergelijke omvang in de praktijk vrijwel altijd worden verricht door lichamen die zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Toch is de voorwaarde opgenomen dat de economische eigendom dient te berusten bij een lichaam dat is onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Hiermee beoogt hij tegen te gaan dat beleggers/natuurlijke personen via een omweg (juridische eigendom bij een vennootschap, economische eigendom bij particulieren) gebruik zouden kunnen maken van de regeling.

De toetsing aan de drempel van f 5.000.000 geschiedt vóórdat eventuele investeringssubsidies op die kosten in mindering worden gebracht. Subsidies zijn derhalve niet van invloed. De grond telt ook niet mee voor de drempel. De drempel ziet uitsluitend op het gebouw.

Over ondernemers in de inkomstenbelasting wordt niets gezegd. Aangenomen moet worden dat de regeling beperkt blijft tot de vennootschapsbelasting. De vraag zou kunnen rijzen of hier sprake is van een discriminerende regeling.

- Het gebouw mag niet bestemd zijn om —direct of indirect— hoofdzakelijk ter beschikking worden gesteld aan lichamen die niet zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting of daarvan zijn vrijgesteld
- Uitgesloten van de regeling zijn;
 - investering in gronden, waaronder de ondergrond van gebouwen, en in woonhuizen danwel tot woonhuis dienende gedeelten van bedrijfspanden
 - verplichtingen tussen naaste verwanten, gerechtigden tot een nalatenschap en tussen de directeur-grotaandeelhouder en zijn vennootschap.

De regeling is niet van toepassing op instellingen in de overheidssector en non-profitorganisaties. De tweede groep uitsluitingen is afkomstig uit de regelingen van de investeringsaftrek voor kleinschalige investeringen.

- Het gebouw moet in gebruik worden genomen vóór 1 januari 2000
- De verplichtingen moeten zijn aangegaan, of de voortbrengingskosten moeten worden gemaakt vóór 1 januari 1999.

Vanwege het experimentele karakter is bepaald dat de faciliteit alleen betrekking heeft op nieuwe gebouwen in de jaren 1996, 1997 en 1998 en dat deze in gebruik moeten zijn genomen vóór 1 januari 2000.

- Willekeurige afschrijving is toegestaan tot 50% van de af te schrijven aanschaffings- of voortbrengingskosten.

In het algemeen moet de ondernemer voor de bepaling van de historische kostprijs uitgaan van de aanschaffings- of voortbrengingskosten en niet van de actuele waarde of vervangingswaarde van de onroerende zaak. Tot de aanschaffingskosten van een onroerende zaak behoren alle kosten die nodig zijn om de onroerende zaak van derden te betrekken. Voorbeelden van kosten die tot de aanschaffingsprijs moeten worden gerekend zijn: de koopprijs, uitkoopsommen huurders en pachter, kosten bedrijfsklaar maken, kosten gebruiksklaar maken, financieringskosten tijdens aanbouw (bankkosten en rente). De aftrekbare BTW behoort niet tot de aanschaffingsprijs. In het kader van de willekeurige afschrijvingsfaciliteit is expliciet gesteld dat eventuele subsidies die de ondernemer heeft ontvangen in het kader van de investering in het gebouw op de af te schrijven kosten in mindering komen. Over de investering in de grond kan ook niet worden afgeschreven.

Het gedeelte dat niet willekeurig mag worden afgeschreven (50%), wordt op de gebruikelijke wijze afgeschreven. Dit zal voor het overgrote deel van de gevallen neerkomen op een lineaire afschrijving. Het is niet duidelijk of men tegelijkertijd zowel willekeurig als gebruikelijk mag afschrijven over de investering. Gezien de opzet van de regeling lijkt het mij duidelijk dat dit kan.

- Als binnen 10 jaar niet langer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden treedt er een sanctie in werking.

Als niet langer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, wordt de boekwaarde van het gebouw gesteld op de waarde die zou zijn bereikt indien geen willekeurige afschrijvingen zouden hebben plaatsgevonden (Art. 10a, lid 2, Wet op de inkomstenbelasting 1964). Met andere woorden, er wordt een winstcorrectie toegepast waarmee het teveel afgeschrevene wordt 'teruggehaald'. Deze dam is opgeworpen om bijvoorbeeld te voorkomen dat een vennootschap, die willekeurig heeft afgeschreven, het gebouw binnen de tienjaarsperiode ter beschikking stelt aan een lichaam dat niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Doorverkopen aan een vennootschapsbelastingplichtig lichaam kan zonder sancties plaatsvinden.

7.8. Samenvatting

Afschrijving is een van de correctieposten op de fiscale waardering van vastgoed. Naast afschrijven is het mogelijk een waardedaling ineens tot uitdrukking te brengen door te waarderen op lagere bedrijfs- of marktwaarde. Na een dergelijke afwaardering is een nieuwe ijkpunt ontstaan van waaruit de verdere afschrijvingen moeten worden gezien. Een latere waardestijging betekent dat er winst moet worden genomen, de bijboekingen vinden echter hun grens in de kostprijs minus de afschrijvingen. Ook indien niet voor het stelsel 'kostprijs minus afschrijvingen danwel lagere bedrijfs-waarde' is gekozen, is in bepaalde gevallen waardering op lagere bedrijfswaarde soms zelfs verplicht.

In de jurisprudentie rond onderhoud en verbetering komt duidelijk het verband met afschrijvingen naar voren. Indien het kenbaar is dat in het verleden al een (afschrijvings-)last ter zake van een onderhoudspost ten laste van het resultaat is gebracht of door middel van het nemen van verlies bij een voorganger, kan een daarop aansluitende onderhoudsuitgave ineens ten laste van het resultaat komen. De last is in het verleden reeds genomen, er zou anders sprake zijn van een dubbeltelling.

Een kostenegalisatiereserve kan niet worden gevormd voor vernieuwing van onderdelen waarop zelfstandig wordt afgeschreven. In dit laatste geval zou immers voor hetzelfde feit twee keer een aftrekpost in aanmerking genomen worden.

Het moet mogelijk zijn in de afschrijvingen voor technische slijtage rekening te houden met inflatie, het gaat immers om niets meer dan het toerekenen van de juiste technische slijtagelast aan de jaren.

Bij het bepalen van de economische slijtage wordt indirect ook rekening gehouden met inflatie. De restwaarde van een onroerende zaak moet immers aangepast worden in geval van een redelijkerwijs blijvend geachte aanmerkelijke verandering. Zo'n herziening kan er toe leiden dat de afschrijvingslast op een lager bedrag moet worden vastgesteld of moet worden stopgezet.

Bij calamiteiten is het mogelijk een extra-afschrijving te plegen wanneer de schade een zodanige ernstige of belangrijke omvang heeft dat de herstelkosten als kapitaaluitgaven moeten worden aangemerkt. Vervolgens kan dan op deze post worden afgeschreven.

Met ingang van 1 januari 1996 is het mogelijk fiscaal ineens 50% af te schrijven op nieuwe gebouwen in regio's die kampen met structurele economische problemen. Met deze regeling wordt beoogd bedrijfsvestigingen in deze regio's te bevorderen. De faciliteit heeft een experimenteel karakter en geldt voor een paar jaar. Gezien de opzet van de regeling is het niet uitgesloten dat er tegelijkertijd ook volgens de gebruikelijke regels mag afschrijven.

REGISTERS EN LIJSTEN

JURISPRUDENTIEREGISTER AFSCHRIJVING ONROERENDE ZAKEN

CHRONOLOGISCHE INHOUDSOPGAVE

1. RvB Rotterdam 10-2-1927, B nr. 4331
2. HR 12-10-1932, B nr. 5298
- 2-1 HR 31-05-1933, B nr. 5428
3. HR 16-02-1938, B nr. 6624
4. HR 02-01-1958, nr. 13 379, BNB 1958/56
5. HR 13-12-1961, nr. 14 681, BNB 1962/48
6. Hof Amsterdam 18-01-1962, nr. 1092/1960, BNB 1962/173
7. HR 20-06-1962, nr. 14 732, BNB 1962/294
8. HR 07-11-1962, nr. 14 859, BNB 1963/6
9. HR 26-06-1963, nr. 14 909, BNB 1963/266A
10. HR 26-06-1963, nr. 14 991, BNB 1963/266B
11. Hof 's-Gravenhage 03-09-1968, nr. 81/1967, BNB 1969/200
- 12/13. Hof 's-Gravenhage 27-06-1969, nr. 43/1969, BNB 1970/193, V-N 1970, blz. 692, pt. 8
14. Hof Leeuwarden 08-07-1969, nr. 319/68, BNB 1970/204, V-N 1970, blz. 732, pt. 5
15. HR 26-11-1969, nr. 16 235, BNB 1970/14, V-N 1970, blz. 12, pt. 7 (Hof Amsterdam 16-05-1969)
16. HR 18-03-1970, nr. 16 200, BNB 1970/185*, V-N 1970, blz. 324, pt. 4 (Hof Leeuwarden 02-04-1969)
17. HR 18-03-1970, nr. 16 313, BNB 1970/186*, V-N 1970, blz. 328, pt. 5 (Hof Amsterdam 29-09-1969)
18. HR 01-04-1970, nr. 16 342, BNB 1970/102 (Hof Arnhem 12-12-1969)
19. Hof 's-Hertogenbosch 15-05-1970, nr. 219/1969, BNB 1971/76
20. HR 03-11-1970, nr. 16 598, BNB 1971/246, V-N 1971, blz. 831, pt. 6 (Hof Arnhem 05-04-1971)
21. HR 25-11-1970, nr. 16 421, BNB 1971/5, V-N 1971, blz. 12, pt. 6 (Hof Amsterdam 03-04-1970)
22. Hof 's-Gravenhage 22-06-1971, nr. 11/1971, BNB 1972/69
23. Hof 's-Gravenhage 25-08-1971, nr. 104/1968, BNB 1972/111, V-N 1972, blz. 536, pt. 7
- 24/25. Hof 's-Gravenhage 15-02-1972, nr. 28/1971, BNB 1972/270, V-N 1973, blz. 138, pt. 8
26. HR 20-12-1972, nr. 16 959, BNB 1973/27, V-N 1973, blz. 72, pt. 12 (Hof Arnhem 31-05-1972)
27. HR 07-03-1973, nr. 16 987, BNB 1973/101, V-N 1973, blz. 314, pt. 16 (Hof 's-Gravenhage 28-07-1972)
28. HR 09-05-1973, nr. 17 098, BNB 1973/177, V-N 1973, blz. 483, pt. 5 (Hof 's-Gravenhage 04-12-1972)
29. HR 09-05-1973, nr 17 102, BNB 1973/233 (Hof Amsterdam 23-11-1972)
30. Hof 's-Hertogenbosch 08-06-1973, nr. 635/1972, BNB 1974/46, V-N 1974, blz. 377, pt. 2
31. Hof 's-Gravenhage 13-09-1973, nr. 37/1972, BNB 1974/164, V-N 1974, blz. 704, pt. 6

- 32/34. Hof 's-Gravenhage 11-03-1974, nr. 65/1972 MK II, BNB 1974/284, V-N 1975, blz. 89, pt. 10
35. HR 03-12-1975, nr. 17 744, BNB 1977/248 (Hof 's-Gravenhage 20-12-1974)
36. Hof Amsterdam 24-08-1976, nr. 350/75, V-N 1977, blz. 1385, pt. 5
37. HR 01-06-1977, nr. 18 129, V-N 1977, blz. 860, pt. 6 (Hof 's-Gravenhage d.d.?)
38. Hof 's-Hertogenbosch 30-09-1977, nr. 968/1976 MK, BNB 1979/23, V-N 1979, blz. 321, pt. 11
39. HR 30-11-1977, nr. 18 218, BNB 1978/107*, V-N 1978, blz. 115, pt. 11 (Hof Amsterdam 29-04-1976)
40. HR 30-11-1977, nr. 18 331, BNB 1978/108*, V-N 1978, blz. 112, pt. 10 (Hof Arnhem 20-10-1976)
41. Hof Arnhem 01-08-1978, nr. 1142/1976 MK II, V-N 1979, blz. 1894, pt. 11
42. HR 03-01-1979, nr. 19 086, BNB 1979/85*, V-N 1979, blz. 214 (Hof 's-Hertogenbosch 07-04-1978) (Voortzetting van HR 30-11-1977, nr. 18 331)
43. Hof 's-Gravenhage 12-11-1979, nr. 66/1979, V-N 1981, blz. 441
44. Hof Amsterdam 29-09-1980, nr. 1754/78, BNB 1982/78
45. Hof 's-Gravenhage 11-01-1981, nr. 15/81, Infobulletin 81/215
46. Hof Amsterdam 26-10-1981, nr. 1476/80, Infobulletin 82/70
47. Hof 's-Gravenhage 25-11-1981, nr. 111/81, Infobulletin 82/212
48. Hof Amsterdam 08-12-1981, nr. 408/79, BNB 1984/51
49. Hof Amsterdam 11-02-1982, nr. 510/80, Infobulletin 82/218
50. Hof Leeuwarden 28-05-1982, nr. 595/79, HR 18-05-1983, nr. 21 590, BNB 1983/235*
51. Hof Leeuwarden 28-05-1982, nr. 594/79, HR 18-05-1983, nr. 21 591
52. HR 18-05-1983, nr. 21 590, BNB 1983/235*, zie Hof Leeuwarden 28-05-1982, nr. 595/79 (zie nr. 50)
53. Hof 's-Gravenhage 25-08-1983, nr. 3770/81, HR 06-02-1985, nr. 22 271, BNB 1986/73
54. Hof Leeuwarden 07-10-1983, nr. 1597/82, HR 20-03-1985, nr. 22 582, BNB 1985/163, V-N 1985, blz. 965
55. Hof Arnhem 21-12-1983, nr. 948/82, HR 31-10-1984, nr. 22 663, BNB 1985/60, V-N 1984, blz. 2377
56. Hof Leeuwarden 03-02-1984, nr. 1964/82, Infobulletin 84/397, BNB 1985/223, V-N 1985, blz. 1621
57. Hof Arnhem 07-02-1984, nr. 587/80, HR 19-06-1985, nr. 22 790, Hof Arnhem 16-05-1988, nr. 1673/85, HR 09-05-1990, nr. 26 098, BNB 1990/316, V-N 1990, blz. 1955
58. Hof 's-Hertogenbosch 26-03-1984, nr. 3964/81, niet gepubliceerd
59. Hof Arnhem 04-05-1984, nr. 1949/83, niet gepubliceerd
60. Hof 's-Hertogenbosch 21-09-1984, nr. 2474/81, niet gepubliceerd
61. HR 31-10-1984, nr. 22 663, BNB 1985/60, zie Hof Arnhem 21-12-1983, nr. 948/82 (zie nr. 55)
62. HR 20-03-1985, nr. 22 582, BNB 1985/163, zie Hof Leeuwarden 07-10-1983 (zie nr. 54)
63. HR 06-02-1985, nr. 22 271, BNB 1986/73, zie Hof 's-Gravenhage 25-08-1983, nr. 3770/81 (zie nr. 53)
64. HR 19-06-1985, nr. 22 790, zie Hof Arnhem 07-02-1984, nr. 587/80 (zie nr. 57)
65. HR 11-12-1985, nr. 23 159, BNB 1987/187 (Hof Amsterdam 11-07-1984)

66. Hof Amsterdam 28-04-1986, nr. 1975/84, HR 03-02-1988, nr. 24 602, BNB 1988/94, V-N 1988, blz. 837
67. Hof Amsterdam 19-02-1987, nr. 4394/85, HR 05-04-1989, nr. 25 186, BNB 1989/150, V-N 1989, blz. 1315
68. Hof 's-Hertogenbosch 18-09-1987, nr. 4829/84, niet gepubliceerd
69. HR 03-02-1988, nr. 24 602, BNB 1988/94, zie Hof Amsterdam 28-04-1986, nr. 1975/84 (zie nr. 66)
70. Hof Arnhem 16-05-1988, nr. 1673/85, zie Hof Arnhem 07-02-1984, nr. 587/80 (zie nr. 57)
71. Hof Leeuwarden 23-01-1989, nr. 1100/87, niet gepubliceerd
72. Hof Arnhem 23-03-1989, nr. 1694/85, HR 17-04-1991, nr. 26 632, Hof 's-Hertogenbosch 09-10-1992, nr. 1149/91, BNB 1991/236, V-N 1991, blz. 1476, Infobulletin 91/269
73. Hof 's-Hertogenbosch 12-05-1989, nr. 1982/1987, niet gepubliceerd
74. Hof Amsterdam 07-07-1989, nr. 1837/88, niet gepubliceerd
75. HR 09-05-1990, nr. 26 098, BNB 1990/316, zie Hof Arnhem 07-02-1984, nr. 587/80
76. Hof Amsterdam 10-12-1990, nr. 3267/89, HR 18-03-1992, nr. 27 918, BNB 1992/186, V-N 1992, blz. 1091, Infobulletin 91/110
77. Hof 's-Gravenhage 30-01-1991, nr. 424/90, niet gepubliceerd
78. HR 17-04-1991, nr. 26 632, zie Hof Arnhem 23-03-1989, nr. 1694/85 (zie nr. 72)
79. Hof Amsterdam 13-11-1991, nr. 6088/90, Infobulletin 92/154
80. HR 18-03-1992, nr. 27 918, BNB 1992/186, zie Hof Amsterdam 10-12-1990, nr. 3267/89 (zie nr. 76)
81. Hof 's-Gravenhage 08-01-1992, nr. 4834/90, niet gepubliceerd
82. Hof 's-Hertogenbosch 09-10-1992, nr. 1149/91, zie Hof Arnhem 23-03-1989, nr. 1694/85 (zie nr. 72)
83. Hof Amsterdam 23-11-1993, nr. 92/3810, Infobulletin 94/117
84. Hof 's-Hertogenbosch, nr. 1607/93, lopende procedure
85. Hof Amsterdam, nr. 656/86, lopende procedure
86. HR 15-06-1994, Infobulletin 94/886
87. HR 19-10-1994, V-N 1994, blz. 3420, na Hof Leeuwarden 20 augustus 1993, nr. 638/92

GERUBRICEERDE INHOUDSOPGAVE

Economische, technische levensduur

HR 16-02-1938, B. 6624
 Hof 's-Gravenhage 11-03-1974, BNB 1974/284
 Hof Amsterdam 26-10-1981, nr. 1476/80, Infobulletin 82/70
 Hof 's-Gravenhage 11-01-1981, nr. 15/81, Infobulletin 81/215
 Hof Amsterdam 11-02-1982, nr. 510/80, Infobulletin 82/218
 Hof Leeuwarden 03-02-1984, nr. 1964/82, Infobulletin 84/397, BNB 1985/223, V-N 1985, blz. 1621
 Hof 's-Hertogenbosch 21-09-1984, nr. 2474/81, niet gepubliceerd
 Hof Leeuwarden 23-01-1989, nr. 1100/87, niet gepubliceerd
 Hof Amsterdam 19-02-1987, nr. 4394/85, HR 05-04-1989, nr. 25 186, BNB 1989/150, V-N 1989, blz. 1315
 Hof 's-Gravenhage 30-01-1991, nr. 424/90, niet gepubliceerd
 Hof Amsterdam 23-11-1993, nr. 92/3810, Infobulletin 94/117
 Hof Amsterdam, nr. 656/86, lopende procedure

Restwaarde

Hof 's-Hertogenbosch, nr. 1607/93, lopende procedure

Afwaardering op lagere bedrijfswaarde

Hof Leeuwarden 07-10-1983, nr. 1597/82, HR 20-03-1985, nr. 22 582, BNB 1985/163, V-N 1985, blz. 965
 Hof 's-Hertogenbosch 26-03-1984, nr. 3964/81, niet gepubliceerd
 Hof Arnhem 04-05-1984, nr. 1949/83, niet gepubliceerd
 Hof Amsterdam 28-04-1986, nr. 1975/84, HR 03-02-1988, nr. 24 602, BNB 1988/94, V-N 1988, blz. 837
 Hof Amsterdam 19-02-1987, nr. 4394/85, HR 05-04-1989, nr. 25 186, BNB 1989/150, V-N 1989, blz. 1315
 Hof 's-Hertogenbosch 18-09-1987, nr. 4829/84, niet gepubliceerd
 Hof Arnhem 23-03-1989, nr. 1694/85, HR 17-04-1991, nr. 26 632, Hof 's-Hertogenbosch 09-10-1992, nr. 1149/91, BNB 1991/236*, V-N 1991, blz. 1476, Infobulletin 91/269
 Hof 's-Hertogenbosch 12-05-1989, nr. 1982/1987, niet gepubliceerd
 Hof Amsterdam 07-07-1989, nr. 1837/88, niet gepubliceerd
 Hof 's-Gravenhage 08-01-1992, nr. 4834/90, niet gepubliceerd

Na afwaardering op lagere bedrijfswaarde volgt waardestijging

Hof Amsterdam 10-12-1990, nr. 3267/89 en HR 18-03-1992, nr. 27 918, BNB 1992/186, V-N 1992, blz. 1091, Infobulletin 91/110

Afschrijvingspercentage

Hof 's-Gravenhage 11-01-1981, nr. 15/81, Infobulletin 81/215
 Hof Amsterdam 26-10-1981, nr. 1476/80, Infobulletin 82/70
 Hof Arnhem 07-02-1984, nr. 587/80, HR 19-06-1985, nr. 22 790, Hof Arnhem 16-05-1988, nr. 1673/85, HR 09-05-1990, nr. 26 098, BNB 1990/316, V-N 1990, blz. 1955
 Hof Leeuwarden 23-01-1989, nr. 1100/87, niet gepubliceerd
 Hof 's-Gravenhage 30-01-1991, nr. 424/90, niet gepubliceerd

Apart afschrijven op onderdelen/ afschrijving bij verbouwing

RvB Rotterdam 10-2-1927, B. nr. 4331

HR 12-10-1932, B. nr. 5298

HR 13-12-1961, BNB 1962/48

Hof Amsterdam 18-01-1962, BNB 1962/173

HR 20-06-1962, BNB 1962/294

Hof 's-Gravenhage 03-09-1968, nr. 81/1967, BNB 1969/200

Hof 's-Gravenhage 27-06-1969, nr. 43/1969, BNB 1970/193

Hof 's-Gravenhage 15-02-1972, nr. 28/1971, BNB 1972/270

Hof 's-Gravenhage 12-11-1979, nr. 66/1979, V-N 1981, blz. 441

Hof 's-Gravenhage 30-01-1991, nr. 424/90, niet gepubliceerd

Hof Amsterdam, nr. 656/86, lopende procedure

Wijziging restwaarde van invloed?

HR 13-12-1961, BNB 1958/56

HR 07-11-1962, BNB 1963/6

HR 26-06-1963, BNB 1963/266A

HR 26-06-1963, BNB 1963/266B

Herstel van fouten in de afschrijving

Hof 's-Gravenhage 25-11-1981, nr. 111/81, Infobulletin 82/212

Hof Amsterdam 13-11-1991, nr. 6088/90, Infobulletin 92/154

Waardering beleggingspanden

Hof 's-Gravenhage 25-08-1983, nr. 3770/81, HR 06-02-1985, nr. 22 271, BNB 1986/73

JURISPRUDENTIEREGISTER OVERIG

Rechter	Datum	Vindplaats
HR	30-06-1921	B. nr. 2849
HR	28-03-1923	B. nr. 3225
HR	02-12-1925	B. nr. 3702
HR	02-12-1925	B. nr. 3703
HR	08-06-1927	B. nr. 4069
HR	15-01-1930	B. nr. 4681
HR	01-12-1937	B. nr. 6537
HR	16-04-1947	B. nr. 8390
HR	21-11-1951	B. nr. 9118
HR	08-04-1953	BNB 53/146
HR	24-02-1954	BNB 54/117
HR	03-03-1954	BNB 54/124
HR	01-12-1954	BNB 55/20
HR	02-03-1955	BNB 55/132
HR	08-05-1957	BNB 57/208
HR	03-01-1958	BNB 58/56
Hof Arnhem	31-01-1958	BNB 58/332
HR	19-11-1958	BNB 59/6
HR	10-12-1958	BNB 59/51
Hof Den Haag	12-02-1960	BNB 61/61
HR	07-11-1962	BNB 63/6
HR	26-06-1963	BNB 63/266A
HR	26-06-1963	BNB 63/266B
HR	24-01-1964	BNB 62/154
HR	10-03-1964	BNB 64/227
Hof Den Haag	22-09-1964	BNB 65/144
HR	17-03-1965	BNB 65/287
HR	30-09-1964	BNB 66/52
HR	12-04-1967	BNB 67/178
Hof Den Haag	05-05-1966	BNB 67/55
Hof Den Haag	11-05-1967	BNB 67/202
HR	19-06-1968	BNB 68/182
HR	02-04-1969	BNB 69/108
HR	03-09-1968	BNB 69/200
HR	18-03-1970	BNB 70/185
HR	28-03-1973	BNB 74/30
HR	14-11-1973	BNB 74/131
HR	01-10-1975	BNB 76/194
Hof Amsterdam	24-08-1976	V-N 1977, blz. 1385
HR	26-04-1978	BNB 78/140
Hof Den Haag	26-02-1979	BNB 80/148
HR	18-05-1983	BNB 83/235
Hof Arnhem	18-09-1991	V-N 1992, blz. 373
HR	12-12-1979	V-N 1980, blz. 148
HR	12-12-1979	V-N 1980, blz. 151
HR	01-10-1980	BNB 80/333
HR	03-03-1982	BNB 82/169
HR	03-03-1983	BNB 83/118

HR	11-05-1983	BNB 83/259
HR	18-05-1983	BNB 83/235
HR	18-06-1986	BNB 86/285
HR	11-12-1987	BNB 87/187
HR	17-04-1991	BNB 91/165
HR	21-04-1991	BNB 91/236
HR	13-11-1991	BNB 92/109
HR	18-12-1991	BNB 92/111
HR	05-02-1992	BNB 92/136
HR	18-12-1991	BNB 92/181
HR	18-03-1992	BNB 92/186
HR	23-09-1992	BNB 93/60
HR	02-03-1994	BNB 94/164

LITERATUURREGISTER

Inleiding

Telegraaf, 18 oktober 1995

Smit, S.B., H.J.J. Kloosterman en J.C. Broere, 1994, *Nationaal Kantorenmarktonderzoek 1994*, Twijnstra Gudde, Amersfoort

Kohnstamm, P.P., 1996, De levensduur van vastgoed is vaak korter dan u denkt, in: *Vastgoedrecht*, p. 58

Dewulf, G., en H. de Jonge, 1994, *De toekomst van de kantorenmarkt 1994 - 2015*

Hoofdstuk 1

Brüll, D., J.W. Zwemmer en R.P.C. Cornelisse, 1994, *Goed koopmansgebruik*, Uitgeverij FED bv, Deventer

Caanen, J. CH., 1995, Enige beschouwingen over goed koopmansgebruik, in: *Fiscaal ondernemingsrecht*, pp. 221-234.

Smeets, M.H.M., 1995, Ontwikkelingen in goed koopmansgebruik: het realisatiebeginsel in opmars, in: *Tijdschrift voor de adviespraktijk*, pp. 5-9

Baum, A.E., 1991, *Property investment depreciation and obsolescence*, Routledge, London

Klijnen, J.L.M.J., 1995, Het risico van vastgoed (1): de kasstroom-benadering, in: *ESB*, pp. 717-720

Jaffe, A.J., C.F. Sirmans, 1995, *Fundamentals of real estate investment*, Prentice Hall, New Jersey

Kohnstamm, P.P., L.J. Regterschot, 1994, *De manager als bouwheer*, ten Hagen & Stam, Den Haag

Diverse auteurs, 1992, *Real Estate Norm*, Stichting REN Nederland, Nieuwegein

Diverse auteurs, 1996, *Missets Taxatieboekje (Her)bouwkosten Bedrijfspannen*, Misset Uitgeverij bv, Doetinchem

Diverse auteurs, 1996, *Missets Taxatieboekje (Her)bouwkosten Woningen en agrarische objecten*, Misset Uitgeverij bv, Doetinchem

Diverse auteurs, 1996, *Vastgoed Exploitatiewijzer*, Ten Hagen & Stam BV, Den Haag

Hoofdstuk 2

Brüll, D., J.W. Zwemmer en R.P.C. Cornelisse, 1994, *Goed koopmansgebruik*, Uitgeverij FED bv, Deventer

Fray, J.A., Gedachten bij artikel 8 van het Besluit Inkomstenbelasting 1941, in: *WFR* 1952/4087, pp. 121-124

Van Soest, A.J., 1995, *Belastingen*, Gouda Quint BV, Arnhem

Zeegers, Th.J.F., 1967, Rondom boekwaarde, in: *WFR* 1967/4857-4858, pp. 545-552

Slot, R. en G.H. Minnaar, 1994, *Elementaire bedrijfseconomie*, Stenfert Kroese, Houten

Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen

Smeets, M.J.H., 1950, Afschrijven op duurzame productiemiddelen, in: *V-N* 1950 no.8 en 9.

Smeets, M.J.H., 1952, Bijzondere gevallen van 'afschrijven', in: *V-N* 1952, pp. 400-403

Kremer, W.E., 1961, Algemene beschouwingen over afschrijvingen, in: *Weekblad* 4576/1961, pp. 838-844

Hoofdstuk 3

- Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen
 Brüll, D., *FED IB* art. 7(1) 1950:309
 IJsselmuiden, Th.S., *De Fiscale Balans*, FM nr. 21, Kluwer, Deventer
 IJsselmuiden, Th.S., *FED Vpb.*: art 6: 26
 Stevens, L.G.M., Financieringskosten en fiscale winstbepaling, in: *Weekblad* 1982/5566
 Jacobs, J.J.H., *FED* 27 mei 1982, IB '64: art. 9: 342

Hoofdstuk 4

- Brüll, D., J.W. Zwemmer en R.P.C. Cornelisse, 1994, *Goed koopmansgebruik*, Uitgeverij FED bv, Deventer
 Rust, W.N.J., F. Seyffert, A.C. den Heijer, J.P. Soeter, 1995, *Vastgoed Financieel*, Delftse Universitaire Pers (Management Studiecentrum), Vlaardingen
 De Jonge, H., 1996, Huisvestingsmanagement, *PDO Vastgoedkunde syllabi*, pp. 7-8.
 IJsselmuiden, Th.S., *De Fiscale Balans*, FM nr. 21, Kluwer, Deventer
 Van Soest, C., Afschrijving; gebouwen en ondergrond, in: *Weekblad* 1962/4634, pp. 1039-1042
 Van Overbeeke, M.P., De functioneel-economische zelfstandigheid van opstallen bij de fiscale winstbepaling, in: *WFR* 1991/1149
 Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen
 Van der Schroeff, H.J. en J.G. Groeneveld, 1985, *Kosten en kostprijs*, Kosmos, Utrecht/Antwerpen

Hoofdstuk 5

- Diverse auteurs, 1984, *Encyclopedie van de Bedrijfseconomie*, Uitgeverij Kluwer B.V., Deventer
 Diverse auteurs, *Cursus Belastingrecht*, Gouda Quint BV, Arnhem
 Jacobs, J.J.H., 1974, *Het bedrijfsmiddel*, Tjeenk Willink, Groningen
 Ten Have, G.G.M., 1993, *Taxatieleer onroerende zaken*, Stenfert Kroese/Educatieve Partners Nederland BV, Houten
 Hofstra, H.J., 1951, Overzicht van nieuwe fiscale rechtspraak, in: *De Naamloze Vennootschap*, pp. 36-40
 De Jonge, H., 1996, Huisvestingsmanagement, in: *PDO Vastgoedkunde syllabi*, pp. 7-8.
 Berkhout, T.M., 1996, Onderhoudskosten vastgoed, in: *BelastingMagazine* pp.36-40. NVN 2634, *Terminologie Begrotingen in de Bouw*, NNI 1995
 Diverse auteurs, 1996, *Vastgoed Exploitatiewijzer*, Ten Hagen & Stam BV, Den Haag
 Baum, A.E., 1991, *Property investment depreciation and obsolescence*, Routledge, London
 Daniëls, A.H.M., 1986, De waardering van bedrijfsmiddelen op bedrijfswaarde, in: *FED*, pp.4341-4349
 Hordijk, A.C., 1996, Waarderen in het kader van de ROZ index, in: *Waardebepaling Vastgoed*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam
 Van Wetten, P.G.M., 1996, Inleiding waarderingsmodellen, in: *Waardebepaling Vastgoed*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam
 Vos, G.A., 1996, Conclusies en vooruitzichten, in: *Waardebepaling Vastgoed*, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam
 Le Loux, P.W.J., 1996, Van marktonderzoek naar cash flow prognose, in: *PDO Vastgoedkunde syllabi*

Hoofdstuk 6

Diverse auteurs, 1984, *Encyclopedie van de Bedrijfseconomie*, Uitgeverij Kluwer B.V., Deventer
 Ten Have, G.G.M., 1993, *Taxatieleer onroerende zaken*, Stenfert Kroese/Educatieve Partners Nederland BV, Houten
 Brouwer, H.J., 1994, Instituten slachtoffer eigen beleggingslust, in: *Het Financieele Dagblad* 25 maart 1994, p. 19

Hoofdstuk 7

Brüll, D., 1964, *Objectieve en subjectieve aspecten van het fiscale winstbegrip*, N.V. Uitgeverij FED, Amsterdam
 V-N 1996, blz. 116, punt 6
 V-N 1996, blz. 246, punt 18
 V-N 1996, blz. 459, blz. 13.
 Overzicht van wijzigingen voor Eerste kamer, stuk 69a, blz. 3-4, Wet van 29 juni 1978, Stb. 368
 Antwoord 64 op WIR-SIR-vragen, Kamerstuk 15.300, IXB en XIII, nr 21
 MvA, Eerste Kamer, nr. 69d, blz. 17, Wet van 29 juni 1978, Stb. 368
 Lugt, F.H., 1985, Inleiding tot de Wet investeringsrekening, blz. 73-75, *FED*, Deventer

LIJST VAN VARIABELEN IN FORMULES

Hoofdstuk 4

IRR	=	Internal rate of Return ofwel interne rentevoet van een belegging
BAR	=	bruto aanvangsrendement (ofwel eerstejaars markthuur bij volledige verhuur in verhouding tot de investering)
t	=	een tijdstip
n	=	de periode, bestaande uit een aantal tijdvakken (doorgaans jaren)
i	=	de inflatie (over een tijdvak van een jaar): de vergoeding voor geldontwaarding (uitgedrukt in een perunage)
sg	=	stijging grondwaarde (perunage)
sh	=	stijging huur (perunage)
so	=	stijging opstal (perunage)
sw	=	stijging grond plus opstal (perunage)

Hoofdstuk 5

END	=	de formule is gebaseerd op eindejaarsbetalingen
PV	=	present value, huidige waarde, investering
H	=	huur
sh	=	stijging huur (perunage)
E	=	exploitatiekosten
se	=	stijging exploitatiekosten (perunage)
FV	=	future value, eindwaarde, restwaarde, residuwaarde
nr	=	nominale rente (perunage). Deze nominale rente bestaat uit de vergoeding voor de uitgestelde consumptie en de bijkomende risicovergoeding (reële rente, rr) en de vergoeding voor de geldontwaarding (inflatie, i), in formulevorm: $(1 + nr) = (1 + r) \cdot (1 + i)$.
n	=	het aantal termijnen

Hoofdstuk 6

HKP	=	historische kostprijs
RW	=	restwaarde
N	=	levensduur
AFS	=	jaarafschrijving
P	=	afschrijvingspercentage
FV	=	restwaarde
BK	=	bouwkosten
d	=	gemiddelde levensduur van een gebouw of gebouwdeel
q	=	dalingspercentage

LIJST VAN AFKORTINGEN

art.	Artikel
B.	Beslissingen in belastingzaken (1913-1952)
BAR	Bruto Aanvangsrendement
Besluit IB 1941	Besluit op de Inkomstenbelasting 1941
Besluit WB	Besluit op de Winstbelasting 1940
BNB	Beslissingen Nederlandse Belastingrechtspraak (vanaf 1953)
BTW	Belasting over de Toegevoegde Waarde
BV, bv	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
FD	Het Financieele Dagblad
EG	Europese Gemeenschap
FED	Fiscaal Weekblad FED
fisc. broch.	Fiscale Brochures FED
H.R.	Hoge Raad der Nederlanden
IRR	Internal Rate of Return
K.K.	Kosten koper
MvA	Memorie van Antwoord
NVM	Nederlandse Vereniging voor Makelaars
NV, nv	Naamloze vennootschap
v.o.f.	vennootschap onder firma
V-N	Vakstudie-Nieuws
Res.	Resolutie
RvB	Raad van Beroep
Wet Bhz '47	Wet belastingherziening 1947
Wet Bhz '50	Wet belastingherziening 1950
Wet BRV	Wet op belastingen van rechtsverkeer
Wet IB 1914	Wet op de Inkomstenbelasting 1914
Wet IB	Wet op de inkomstenbelasting 1964
Wet OB	Wet op de omzetbelasting 1968
Wet VPB	Wet op de vennootschapsbelasting 1969
WFR	Weekblad voor fiscaal recht

LIJST GEÏNTERVIEWDEN

ir. W.T.J. Cornelissen	PRC Bouwcentrum
drs. ing. R.J. Hagendoorn	Directeur KPN Vastgoed BV
P.J. Keller	FGH Bank N.V., auteur Vastgoed exploitatiewijzer
R. van Trappen	Belastingdienst Registratie en Successie, vastgoedtaxateur
mr. W.A. Ruiter	Belastingdienst/Grote ondernemingen, vakgroepcoördinator vennootschapsbelasting