



DE FISCUS ALS UW BESTE VRIEND IN BANGE TIJDEN

WILLIE AMBERGEN

Het jaar 2010 is net voorbij, wat voor ondernemers en beleggers betekent dat zij weer moeten nadenken over hun jaarrekening en hun fiscale aangiften. Waar zij ook weer over moeten nadenken is de fiscale waardering van hun panden in de belastingaangiften.

Normaal gesproken is dit fiscaal waarden relatief eenvoudig voor ondernemers. Een ondernemer waardeert het pand op de historische aanschafwaarde van het pand, verminderd met de fiscale afschrijvingen.

In 2007 is het fiscale afschrijvingsregime aangescherpt en heeft de wetgever bepaald dat ondernemers/beleggers die winst uit een onderneming genieten (en ook de NV's en de BV's met beleggingsvastgoed) hun vastgoed fiscaal niet verder mogen afschrijven dan de WOZ-waarde. Ondernemers met een eigen bedrijfspand mogen hun bedrijfsvastgoed fiscaal niet verder afschrijven dan de 'halve WOZ-waarde'.

Fiscaal afschrijven is na deze wetswijziging geen erg spannend item meer waar ondernemers geld mee kunnen besparen. Naast het reguliere jaarlijkse afschrijven bestaat er echter nog een andere fiscale faciliteit voor beleggers en dat is het afwaarderen.

Een belegger die constateert dat zijn vastgoed minder waard is geworden dan de fiscale boekwaarde, mag zijn vastgoed afwaarderen op de waarde in het economisch verkeer, verhoogd met inkoopkosten (veelal 7%).

Deze faciliteit van het afwaarderen wordt dus in beginsel niet beperkt door een WOZ waarde.

In hoogtijdagen is er uiteraard weinig ruimte voor afwaarderen. In deze barre economische tijden zal echter het vastgoed al snel minder waard zijn dan de normale fiscale boekwaarde.

Het vaststellen dat vastgoed minder waard is geworden is natuurlijk geen feest voor een belegger. De fiscus kan middels het afwaarderen soms een doekje voor het bloeden bieden. Als de ondernemer door zijn afwaardering in 2010 verlies maakt, kan hij de reeds betaalde voorlopige aanslag 2010 terugvragen en ook kan de ondernemer middels de carry back faciliteit ook nog de belastingen over de afgelopen 3 jaar terugvra-

gen. De Staatssecretaris van Financiën heeft afgelopen jaren een aantal malen nadrukkelijk bevestigd dat hij het fenomeen van afwaarderen erkent en dat het losstaat van het ingeperkte afschrijvingsregime. Om ondernemers/beleggers in deze economisch crisis extra liquiditeitsruimte te gunnen heeft de wetgever onlangs zelfs nog de mogelijkheid van het claimen van carry back verliezen verruimd van 2 jaar naar 3 jaar.

Tot zo ver is dus alles simpel. Echter, opvallend is dat het fiscaal afwaarderen van vastgoed en dus in het verlengde daarvan, belastinggeld terugvragen bij de Belastingdienst, niet leeft onder vastgoedbezitters. Vermoedelijk is dit ingegeven vanuit de begrijpelijke angst dat dit fiscaal afwaarderen ook invloed heeft op de jaarrekening van de ondernemer/belegger en dat daarmee ook de financier kennis neemt van het feit dat het financieel niet zo goed gaat met de belegger en dat de afspraken over bijvoorbeeld de LTV ratio in gedrang komen. Op zich is dat helemaal juist. Bedenk echter dat een vastgoedbank inmiddels ook wel weten dat het niet zo goed gaat in Nederland. De meeste vastgoedbanken hebben eigen taxateurs die het gefinancierde vastgoed ook taxeren. Normaal gesproken weet de vastgoedbankier al lang dat het vastgoed minder waard is dan in de jaarrekening van afgelopen jaar gepresenteerd stond.

Het is daarom mijns inziens een gemiste kans als een mogelijk vervelende discussie met een vastgoedbankier niet gedempt wordt met het aanbod van een belegger om een deel van de belastingteruggave als gevolg van de afwaardering te benutten voor aflossing van de bestaande bankleningen.

Daarom nogmaals de oproep om uw vastgoed, indien mogelijk, fiscaal af te waarderen en de fiscus (als uw goede vriend) te vragen om betaalde belastingen terug te betalen, zodat u een deel daarvan aan uw een na beste vriend kunt geven: uw bankier. Zo blijven we toch weer allemaal vrienden!

Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist verbonden aan CMS Derks Star Busmann