



Toekomstige vervanging onderdelen gebouw: KER toegestaan?

31 augustus 2009

Mijn BV heeft in het voorjaar van 2006 een nieuw bedrijfspand gekocht. We hebben dat pand direct na aankoop betrokken, zonder er iets aan op te knappen. De locatie is uitstekend, het pand zelf wat minder. De mankementen zien vooral op de aankleding en de technische uitrusting van het pand. Denk aan de liftinstallatie, kabelgoten, systeemplafonds, etc. Die moeten we echt over een jaar of vijf vervangen. Met die facelift van het pand is een aardig bedrag gemoeid. Kan ik daarvoor een kostenegalisereserve vormen en zo de geraamde kosten in de komende vijf jaar ten laste van de winst van de BV brengen?

Antwoord

Dat hangt er van af hoe de kosten van de toekomstige aanpassingen van het pand fiscaal benoemd moeten worden. Is sprake van onderhoudskosten, dan kunt u een kostenegalisereserve (KER) in de BV vormen. Moeten de uitgaven als kosten van verbetering aangemerkt worden, dan is sprake van een te activeren kapitaalsuitgave die mee gaat lopen in de afschrijving op het pand.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbetering moet bezien worden vanuit het object, het pand zelf. Als onderhoudskosten gelden de kosten die gemaakt moeten worden tot herstel van hetgeen aan het pand 'versleten' is. Herstel in de oorspronkelijk staat is onderhoud, het meerdere is verbetering. De vervanging van de door u opgesomde (onzelfstandige) onderdelen van het pand lijkt niet meer te zijn dan herstel van het pand in de oude staat. Onderhoud derhalve. Daarbij is ook nog van belang dat de kosten van herstel – ook al is daarmee volgens u 'een aardig bedrag gemoeid' – relatief bescheiden zijn ten opzichte van de aanschafkosten van het pand.

Voor het onderscheid tussen onderhoud en verbetering is – zeker bij het vervangen van onzelfstandige onderdelen van het pand – ook nog van belang of er bij de afschrijving op het pand rekening is gehouden met de noodzaak om deze kosten te maken. Een ondernemer kan er bij de afschrijving op het bedrijfspand rekening mee houden dat in de kostprijs van dat pand meerdere bestanddelen – zoals een lift- of cv-installatie – zijn begrepen die een kortere levensduur hebben dan het pand zelf. Met die kortere levensduur kan rekening gehouden worden door het bij dat bestanddeel behorende gedeelte van de kostprijs van het pand sneller af te schrijven. Deze componentenbenadering heeft tot gevolg dat de kostprijs van het gehele pand

afgeschreven wordt middels een mengpercentage. De kostprijs van het gebouw zelf wordt afgeschreven in 30 jaar, de systeemplafonds in 8 jaar, de lift in 10 jaar, de cv-installatie in 12 jaar etc. Die afschrijvingstermijnen, afgezet tegen de bijbehorende kostprijs van dat onderdeel van het pand, leidt tot een overall-afschrijving op het pand tegen een mengpercentage.



Let wel: de onzelfstandige onderdelen van een gebouw kunnen niet als zelfstandige bedrijfsmiddelen worden aangemerkt waarop afzonderlijk afgeschreven kan worden. De belastingwet bepaalt (sinds 1 januari 2007, bij de invoering van Werken aan winst) dat de onderdelen van een gebouw, de daarbij behorende ondergrond en aanhorigheden als één bedrijfsmiddel worden beschouwd voor de afschrijving en de eventuele afwaardering tot lagere bedrijfswaarde. Een uitzondering geldt hier slechts voor werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling van de WOZ kunnen worden gebracht. Heeft u in de BV het pand afgeschreven tegen een mengpercentage, dan is er bij de afschrijving op het pand al rekening gehouden met de kortere levensduur van de liftinstallatie, de systeemplafonds, etc. Door die snellere afschrijving is er al een reserve gevormd voor de kosten van vervanging van die onderdelen. Is het pand tegen één vast percentage afgeschreven – van bijv. 3% van de kostprijs minus de restwaarde, op basis van een economische levensduur van 30 jaar – dan is met de snellere slijtage van de onderdelen geen rekening gehouden en kan wél een KER worden gevormd.