



Vastgoed: afschrijven of afwaarderen op lagere bedrijfswaarde?

18 november 2009

Per 1 januari 2007 is de afschrijving op gebouwen beperkt, voor ondernemers in de inkomstenbelasting, voor BV's én voor dga's die een pand aan hun BV verhuren. Afschrijving is nog slechts toegestaan indien en voorzover de boekwaarde van het gebouw hoger is dan de zogenaamde 'bodemwaarde'. De hoogte van de bodemwaarde hangt af van de bestemming:

- voor een gebouw in eigen gebruik is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde.
- voor een gebouw dat bestemd is om direct of indirect voor ten minste 70% ter beschikking te worden gesteld of verhuurd aan een derde – een gebouw ter belegging – is de bodemwaarde gelijk aan 100% van de WOZ-waarde.

Zodra de boekwaarde van het gebouw de bodemwaarde heeft bereikt, kan niet verder worden afgeschreven. Stijgt de WOZ-waarde (de bodemwaarde), dan behoeft geen winst te worden genomen.

Het blijft mogelijk om het gebouw af te waarderen op lagere bedrijfswaarde, ook onder de bodemwaarde. Ga na of een afwaardering tot op lagere bedrijfswaarde van uw pand haalbaar is. De bedrijfswaarde is 'de waarde die een koper van de onderneming zou toekennen aan het pand, op basis van de overnemingswaarde van de onderneming, die van plan is om de onderneming voort te zetten'. Bij de huidige malaise op de vastgoedmarkt - in het bijzonder voor kantoorpanden - kan voor veel bedrijfspanden een lagere bedrijfswaarde worden verdedigd.