

Afschrijving op gebouwen

Sinds 2007 is de afschrijving op gebouwen drastisch beperkt, doordat is bepaald dat afschrijving niet meer mogelijk is als de boekwaarde van het pand de bodemwaarde heeft bereikt, die doorgaans 50% van de WOZ-waarde bedraagt.

Wat behoort tot het bedrijfsmiddel 'gebouw'

Voorgescreven is dat alle onderdelen van een gebouw en de daarbij behorende ondergrond en aanhorigheden één bedrijfsmiddel zijn. Tot het bedrijfsmiddel moet u dus niet alleen het bouwwerk in enge zin rekenen, maar ook de ondergrond, de omliggende tuin, de erfverharding, het parkeerterrein, de terreinverlichting, de bijgebouwen als garage, schuur, stal enz. en de installaties die zich in het gebouw bevinden (lift, verwarmingsinstallaties) en daar functioneel deel uitmaken.

Geen afschrijving meer bij bereiken bodemwaarde

In beginsel kan op een gebouw worden afgeschreven met inachtneming van de algemene regels. Daarbij geldt dat wanneer aannemelijk is dat de grond te zijner tijd niet zal worden verkocht, maar dienstbaar zal blijven aan de bedrijfsuitoefening ter plaatse, bij het bepalen van de restwaarde de historische kostprijs van de grond mag worden aangehouden, ook als de waarde van de grond inmiddels is gestegen. De aldus toe te passen afschrijving moet ophouden als de boekwaarde de bodemwaarde van het gebouw heeft bereikt. Die bodemwaarde bedraagt voor een gebouw dat bij de ondernemer in eigen gebruik is 50% van de WOZ-waarde van het gebouw. Een afboeking van de herinvesteringsreserve is geen afschrijving. Door aanwending van zo'n reserve kan de boekwaarde dus wel onder de bodemwaarde komen te liggen.

Gebouw ter belegging: bodemwaarde 100%

Behoort tot uw ondernemingsvermogen een gebouw dat voor meer dan 70% direct of indirect ter beschikking wordt gesteld (verhuurd) aan derden, dan is de bodemwaarde de volle 100% van de WOZ-waarde. Daarbij gelden de volgende met u verbonden personen **niet** als 'derden':

- uw partner of degene met wie u een notarieel samenlevingscontract hebt gesloten;
- degene die in een pensioenregeling als uw partner geldt;
- degene met wie u samenwoont en die (mede) aansprakelijk is voor de hypotheekschuld
- degene die, niet zijnde uw kind of ouder, met u kan kiezen voor fiscaal partnerschap, tenzij u aannemelijk maakt dat er geen sprake is van een duurzame gezamenlijke huishouding;
- minderjarige kinderen van u en van de hiervoor bedoelde personen.

Bent u zelf minderjarig, dan gelden ook uw ouders en met hen verbonden personen niet als 'derden'. Bij verhuur aan deze personen geldt de bodemwaarde bij eigen gebruik 50% van de WOZ-waarde. Dat is ook het geval bij verhuur aan een BV waarin uzelf of een met u verbonden persoon een aanmerkelijk belang hebt/heeft. De bodemwaarde van 100% vindt evenmin toepassing bij verhuur die materieel niet als belegging geldt (bijv. verhuur van vakantiewoningen, feestzalen e.d.).

Samenwerkingsverbanden

Bent u lid van een maatschap of firma en behoort het ondernemingspand tot uw buitenvennootschappelijk ondernemingsvermogen, dan is er sprake van een "gebouw ter belegging" als er drie of meer andere firmanten zijn die ten opzichte van u als 'derden' gelden. U stelt dan het gebouw hoofdzakelijk ter beschikking aan 'derden'. Inbreng in de firma valt dan te overwegen.

Bijzondere situaties

Bij gesplitste eigendom van grond en opstal (erfpacht) moet de WOZ-waarde van de beschikking worden gesplitst. De bodemwaarde van uw pand is 50% van het aan de opstal toe te rekenen bedrag.

Bij mede-eigendom wordt de WOZ-waarde van het gebouw aan de mede-eigenaren toegerekend naar rato van de mate van mede-eigendom. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met een afwijkende verhouding waarin de mede-eigenaren recht hebben op de stille reserves die in het gebouw schuilen.

Accountantskantoor BBB
Visseringlaan 18
2288 ER Rijswijk
070-3907860
info@bbbadvies.nl
www.bbbadvies.nl