



Afwaarderen tot onder de bodemwaarde?

20 december 2011

Mijn bedrijfspand is veel te groot: door de crisis is de productie binnen mijn bedrijf gehalveerd, en dat betekent dat we nu veel te ruim 'in onze jas zitten'. Verder is het pand de laatste jaren flink in waarde gedaald; het bedrijfsterrein waar mijn bedrijf is gevestigd, is tweederangs geworden doordat de gemeente een nieuw, groter bedrijfsterrein pal aan de snelweg heeft geopend. Ik wil het pand gaan afwaarderen op lagere bedrijfswaarde. Moet ik bij de waardering op lagere bedrijfswaarde rekening houden met de WOZ-bodemwaarde van – in mijn situatie – de helft van de WOZ-waarde? Of kan ik door een afwaardering onder die bodemwaarde uitkomen?

Antwoord

Een afwaardering op lagere bedrijfswaarde is géén afschrijving. De beperking van de afschrijving op gebouwen tot op de WOZ-bodemwaarde is dan ook niet van toepassing: u kunt bij een afwaardering op lagere bedrijfswaarde uitkomen op een waarde die lager is dan de bodemwaarde.

Let op: de bedrijfswaarde van uw pand is iets heel anders dan de verkoopwaarde. Het enkele feit dat uw pand in verkoopwaarde is gedaald, is geen reden voor een waardering op lagere bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is – zo blijkt uit een reeks van rechterlijke uitspraken – 'de waarde die een verkrijger als hij de gehele onderneming overneemt, zou toekennen aan dat afzonderlijke activum – het pand – indien die verkrijger uitgaat van de overnemingswaarde van de gehele onderneming en hij van plan is om de uitoefening van de onderneming voort te zetten'. De verkoopwaarde is de waarde als het pand afzonderlijk wordt verkocht, de bedrijfswaarde is de waarde als onderdeel van de onderneming als going concern.

Voor de beoordeling van de bedrijfswaarde van het pand moet u de indirecte opbrengstwaarde vaststellen; dat is de waarde die afgeleid wordt uit de opbrengst van de productie waar het pand als bedrijfsmiddel aan bijdraagt. Normaliter is de indirecte opbrengstwaarde hoger dan de directe opbrengstwaarde, de verkoopwaarde als onderdeel van de gehele onderneming. Voor een afwaardering op lagere bedrijfswaarde moet u aantonen dat de indirecte opbrengstwaarde is gedaald. Dat kan aan de orde zijn doordat er – zoals in uw situatie – sprake is van onderbezetting of van een verouderd object. Zolang u niet van plan bent om het pand te vervangen, kunt u het waarderen op de indirecte opbrengstwaarde. Bent u voornemens om het pand wél te gaan vervangen, dan is waardering op de directe opbrengstwaarde geboden.