



Voorziening voor toekomstige huurlasten?

29 augustus 2010

Een van de werkmaatschappijen in onze groep draait erg slecht. Vorig jaar is daar een forse reorganisatie doorgevoerd. De bedrijfsactiviteiten van deze BV zijn toen naar een veel goedkopere locatie verplaatst. De BV zat in een duur en veel te groot huurpand. Het huurcontract tussentijds opzeggen is niet gelukt; de verhuurder ging daar niet mee akkoord. Wij zitten nog drie jaar vast aan het huurcontract. Het pand staat nu leeg; het heeft geen enkele functie meer voor onze bedrijfsuitoefening. Van de verhuurder mogen we het pand wel aan een ander (onder)verhuren, maar dat lukt niet, ook niet voor een lagere huur dan we zelf moeten betalen. De markt voor vastgoed in onze regio is erg overspannen. Het gevolg is dat we nog drie jaar lang huur voor het pand moeten betalen, en daar niets voor terug krijgen. Zijn dat reorganisatiekosten voor 2009? Kunnen wij een voorziening vormen voor de huur die we de komende drie jaar nog voor het pand moeten betalen?

Antwoord

Volgens de basisregels van goed koopmansgebruik is het niet mogelijk om een voorziening te vormen voor de in de toekomst verschuldigde huurpenningen van een bedrijfspand. Tegenover de toekomstige huurbetalingen heeft de huurder immers het recht op een tegenprestatie: de verhuurder moet hem het bedrijfspand ter beschikking stellen.

Het matchingbeginsel bepaalt hier de kostentoe rekening. Dat beginsel houdt in dat de ondernemer de kosten zoveel mogelijk moet verantwoorden in het jaar waarin hij met die kosten opbrengsten realiseert.

In de door u beschreven situatie kan goed verdedigd worden dat het matchingbeginsel opzij gezet moet worden.

De huurpenningen die de BV over 2010 tot en met 2012 verschuldigd is, vormen voor de BV een juridisch afdwingbare verplichting. Tegenover die kosten staat geen enkele opbrengst, althans die is niet te verwachten nu het pand in die jaren geen enkele functie meer heeft voor de bedrijfsuitoefening én dat pand ook niet op andere wijze rendabel kan worden gemaakt. Het besluit dat ten grondslag ligt aan het wegvallen van de toekomstige baten, is het reorganisatiebesluit dat de directie van de BV in 2009 heeft genomen. De financiële gevolgen van dat besluit moeten realiter toegerekend worden aan het bedrijfsresultaat van het jaar waarin dat besluit is genomen. Dat betekent dat er ultimo 2009 een voorziening op de balans van de BV moet worden opgevoerd, en wel tot het bedrag van de contante waarde van de toekomstige huurlasten.

De mogelijkheid om deze voorziening te vormen staat of valt met het aantonen dat het bedrijfspand in de resterende duur van de huurcontract geen opbrengst meer zal opleveren. Cruciaal is daarbij of de BV het pand in die periode inderdaad niet aan een derde kan (onder-) verhuren, desnoods voor een lagere huurprijs dan zij zelf moet betalen. Dat is een feitelijke aangelegenheid.