SmitsVandenBroek
Adviseurs | Accountants

Voorgestelde afschrijvingsbeperking vastgoed in de Vpb

1. Inleiding

Op Prinsjesdag is, naast het Belastingplan 2019, het wetsvoorstel 'Wet Bronbelasting 2020' gepresenteerd. Dit wetsvoorstel diende voor de afschaffing van de dividendbelasting en de invoering van een bronbelasting op dividenden. Inmiddels zijn die onderdelen ten gevolge van de maatschappelijke onrust over de beoogde afschaffing van de dividendbelasting wel ingetrokken, maar andere onderdelen zijn gehandhaafd. Tot die gehandhaafde onderdelen behoort de voorgestelde beperking voor de afschrijving op vastgoed. Die wijziging zal op 1 januari 2019 in werking treden.

In deze signalering zal verder worden ingegaan op de beperking van de afschrijving van vastgoed en in het bijzonder de gevolgen voor bestaande gevallen waarin de boekwaarde beneden de 100% van de WOZ-waarde ligt.

2. Beperkte afschrijving op gebouwen in de Vpb

Voor de vennootschapsbelasting geldt thans dat afschrijving op een gebouw mogelijk is voor zover de boekwaarde van het gebouw hoger is dan de bodemwaarde van het gebouw. De hoogte van die bodemwaarde is afhankelijk van de vraag of het 'een gebouw ter belegging' is dan wel 'een gebouw in eigen gebruik'.

De bodemwaarde van een gebouw ter belegging is gelijk aan de WOZ-waarde van het gebouw. Voor een gebouw in eigen gebruik is de bodemwaarde gelijk aan 50% van de WOZ-waarde van het gebouw.

Het gevolg van dit onderscheid is dat op een gebouw ter belegging er een beperkte afschrijving is en er minder kan worden afgeschreven dan op een gebouw in eigen gebruik. Het wetsvoorstel voert per 1 januari 2019 een beperking in die alleen geldt voor gebouwen in eigen gebruik. Voor gebouwen die aan anderen ter beschikking worden gesteld, wijzigt niets. De bodemwaarde daarvan blijft 100% WOZ. Volledigheidshalve merken wij op dat deze wijziging alleen voor de vennootschapsbelasting geldt. In de inkomstenbelasting wijzigt niets.

Door de voorgestelde wijziging kan er op gebouwen in eigen gebruik uiteindelijk minder worden afgeschreven.

3. Bestaande gevallen met boekwaarde beneden de 100% van de WOZ-waarde

In de bestaande gevallen waarin de boekwaarde van een gebouw in eigen gebruik al beneden de 100% van de WOZ-waarde ligt, zal door de voorgestelde wetswijziging niet langer kunnen worden afgeschreven. Door de wetswijzing zal immers de bodemwaarde 100% van de WOZ-waarde worden en die zal dan hoger zijn dan de boekwaarde. In die gevallen wordt de boekwaarde gehandhaafd. Er volgt in die gevallen geen opwaardering van de boekwaarde tot de dan hogere bodemwaarde van 100% WOZ.

4. Afwaardering van pand tot beneden bodemwaarde

De wettelijke regeling ziet zowel thans als vanaf 1 januari 2019 alleen op afschrijvingen. Als sprake is van een bijzondere waardevermindering waardoor de werkelijke waarde lager is geworden dan de bodemwaarde, kan ondanks de wettelijke afschrijvingsbeperking een afwaardering plaatsvinden tot de lagere bedrijfswaarde. Daarin treedt 1 januari 2019 geen wijziging op.