

Waardering van gemeentelijk Vastgoed

Dordrecht, 5 juni 2015

Sake van den Berg MSc MRICS RTsv RMT (RICS Registered
Valuer)

Wouter van den Wildenberg MSc



Inhoud

- Impressie voor gemeentelijk vastgoed actuele relevante wet- en regelgeving
- Conclusies wet- en regelgeving voor waardering gemeentelijk vastgoed
- Wijze van waardering gemeentelijk vastgoed



Actuele wet- en regelgevingen

- Wet Markt en Overheid
- Europese regelgeving Staatssteun
- Modernisering Vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen
- Besluit Begroting en Verantwoording lagere overheden (BBV)



Wet Markt en Overheid

- Doel: tegengaan concurrentievervalsing overheid
- 4 gedragsregels economische activiteiten:
 - Integrale kostendoorrekening
 - Functiescheiding
 - Gegevensgebruik
 - Bevoordelingsverbod overheidsbedrijven
- Relevantie Vastgoed:
 - Kostprijsdekkende huur (integrale kostendoorrekening)



EU-regelgeving Staatssteun

- Doel: tegengaan oneerlijke concurrentie marktpartij door steun
- Van toepassing op economische activiteiten overheden
- Relevantie Vastgoed:
 - Kostprijsdekkende huur versus markthuur bij commerciële verhuur
 - Verkoop vastgoed tegen minimaal de objectief vastgestelde marktwaarde



Vennootschapsbelasting voor overheden

- Doel: tegengaan oneigenlijk voordeel overheden
- Implementatie: 1 januari 2016
- Van toepassing op ondernemingsactiviteiten overheden
- Van een onderneming is sprake als:
 - Met een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid
 - Wordt deelgenomen aan het economische verkeer,
 - Met het oogmerk om winst te behalen (ook als structurele vermogenoverschotten)
- ‘Normaal vermogensbeheer’ versus ‘meer dan normaal vermogensbeheer’ (met name o.b.v. arbeid en rendement)
- **Relevantie Vastgoed:**
 - Doorberekening vennootschapsbelasting in kostprijsdekkende huur
 - Overschot in de vastgoedexploitatie (direct rendement)
 - Verkoop vastgoed tegen hogere waarde dan de marktwaarde op de openingsbalans (indirect rendement)
 - Extra fiscale administratie benodigd met openingsbalans per 1-1-2016

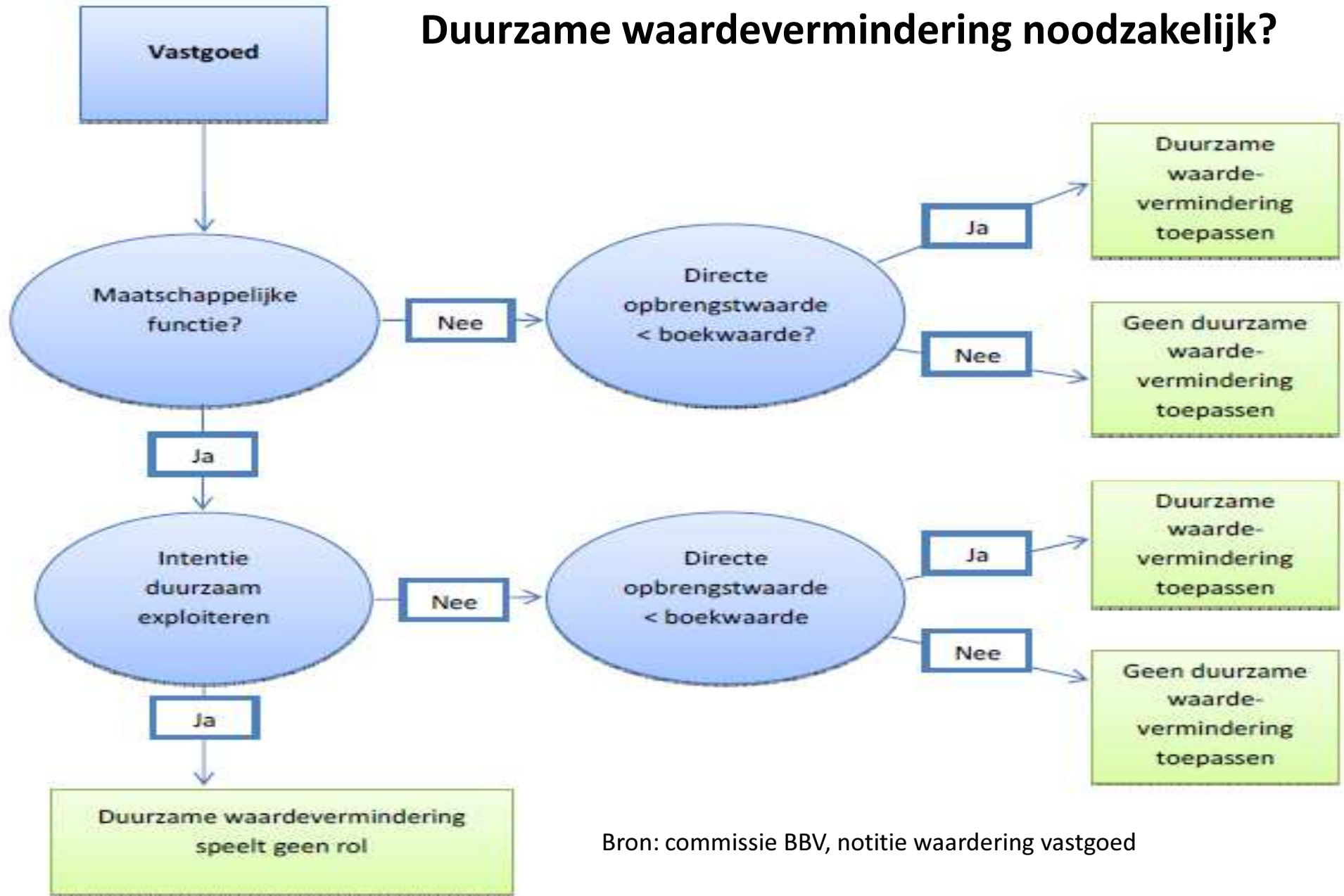


BBV, basistekst en notitie waardering vastgoed

- **Vastgoed betreft investeringen met een economisch nut**, want zijn verhandelbaar en/of dragen bij aan het genereren van middelen.
- **Vastgoed met een maatschappelijke functie**: Kenmerk van vastgoed met een maatschappelijke functie is dat bij negatieve exploitatie saldi er feitelijk sprake is van het duurzaam verstrekken van subsidie.
- **Vastgoed met een bedrijfseconomische functie**: Vastgoed dat door de decentrale overheid wordt gehouden om bewust winst te realiseren en/of om bewust waardeinstijgingen te realiseren
- **Het is aan de gemeenteraad of het algemeen bestuur** om door middel van bijvoorbeeld de (financiële) verordening ex art. 212 Gemeentewet aan te geven welk vastgoed binnen de gemeente een maatschappelijke functie heeft (Algemeen Belang Besluit). Bij een duurzaam negatieve exploitatie kan een maatschappelijke functie worden verondersteld.



Duurzame waardevermindering noodzakelijk?



Bron: commissie BBV, notitie waardering vastgoed



Conclusies uit wet & regelgeving voor gemeentelijk vastgoed (1)

1. Vastgoed met maatschappelijk nut:

- Valt binnen Algemeen Belang Besluit door gemeenteraad
- Waardering tegen verkrijgingsprijs minus afschrijving (BBV)
- Vrijheid in door te belasten huur; keuze vaak voor kostprijsdekkende huur, vanuit:
 - Transparantie
 - Integraal inzicht in kosten aan maatschappelijke activiteiten
 - Gegeven dat kostprijs de enige manier is om de huur te bepalen
- Blijft buiten Vennootschapsbelasting



Conclusies uit wet & regelgeving voor gemeentelijk vastgoed (2)

2. Commercieel vastgoed:

- Verhuurd aan commerciële gebruiker en/of leegstaand vastgoed
- Waardering in BBV-boekhouding tegen boekwaarde minus afschrijving, tenzij directe opbrengstwaarde < boekwaarde
- Waardering op fiscale balans tegen marktwaarde (of directe opbrengstwaarde)
- Verhuur tegen markthuur (interpretatie, theoretisch tegen hoogste van markthuur en kostprijsdekkende huur)
- Wel binnen Vennootschapsbelasting-regime:
 - Extra fiscale administratie
 - Indien meer dan normaal vermogensbeheer: VPB over huur
 - VPB over verkoopwinst



Waardering vastgoed op de (fiscale) openingsbalans

Keuze maken tussen:

1. maatschappelijk gebruik op lange termijn voortzetten
 2. maatschappelijk gebruik eindig (binnen afzienbare tijd)
- Indien 1: opnemen van huidige boekwaarde
 - Indien 2: marktwaarde opnemen (o.b.v. highest & best use)



Marktw waarde

Marktw waarde ('market value') zoals gedefinieerd in **IVS-
raamwerk, paragraaf 29** is:

het *geschatte* bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld



Highest & best use

- Uitgangspunt is *OPTIMALE AANWENDING*
- Marktwaaarde huidige staat = Marktwaaarde optimale aanwending -/-
aanpassingskosten -/- winst- en risicodekking
- Marktwaaarde representeert meest doelmatig en doeltreffend gebruik. Doel
treffend is het gebruik van vastgoed dat:
 - zijn productiviteit maximaliseert
 - feitelijk mogelijk is
 - wettelijk is toegestaan
 - financieel haalbaar is.
- Let op dat provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid bestemmingsplan-
wijziging toestaat.



Voorbeeld

Schoolgebouw komt leeg te staan

Opties:

- is er een gebruiker die het pand as-is kan gebruiken
- is binnen het casco bijvoorbeeld ombouw naar appartementen mogelijk?
- sloop van de opstallen en bestemmingswijziging naar wonen

