

Vastgoedwaardering in het MKB en de rol van de mkb-accountant

Martin Hoogendoorn, Antoinette Rijsenbilt, Matthias Stout en Nees de Vos

SAMENVATTING Veel kleine ondernemingen beschikken over vastgoed. Indien vastgoed in de balans is opgenomen, is de waardering daarvan van belang voor het in de jaarrekening getoonde vermogen en het resultaat en voor de te betalen belasting. Verschillende grondslagen zijn van toepassing voor vastgoed in eigen gebruik en voor vastgoedbeleggingen. In dit artikel wordt daarvan een overzicht gegeven. Ook wordt uitgebreid ingegaan op de rol van taxaties. De wet- en regelgeving en theoretische beschouwingen worden aangevuld met de resultaten van een exploratief onderzoek, dat vooral gericht is op de rol van de mkb-accountant.

RELEVANTIE VOOR DE PRAKTIJK De beschrijvingen en bevindingen in dit artikel zijn van belang voor de mkb-ondernemer en de mkb-accountant bij de samenstelling van de jaarrekening en de fiscale aangifte, indien daarin de waardering van vastgoed van materieel belang is voor de bepaling van de vermogenspositie en/of het resultaat.

1 Inleiding

De noodzaak en/of wenselijkheid tot het waarderen van vastgoed (grond en gebouwen) doet zich in de praktijk regelmatig voor. Uiteraard is een waardering van belang bij een voorgenomen vastgoedtransactie, maar ook zonder dat een transactie is voorzien kan vastgoedwaardering aan de orde zijn bij het opmaken van een jaarrekening en bij het doen van fiscale aangiften.

In het MAB is in recente jaren een aantal malen aandacht besteed aan de waardering van vastgoed. Wouterson, Schamp en Langendijk (2016) richten zich op Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsinstellingen en stellen vast dat hun Market to Book-ratio een goede voorspeller is van toekomstige afwaarderingen van de vastgoedportefeuilles van deze instellingen. De financiële verslaggeving voor vastgoedbeleggers werd ook onderzocht door Van der Tas en Roozen (2011). Schaepkens en Suurland (2013, 2012) onderzochten de waardering en toelichting van vastgoed in de jaarrekening 2012 van AWBZ-zorginstellingen. De waardering van vastgoed bij ziekenhuizen was een van de

elementen in het artikel van Van Ginkel, Van der Beek, Schaepkens en Schrier (2011). Jungheim en Suurland (2013) deden een jaarrekeningonderzoek naar het vastgoed van woningcorporaties.

De waardering van vastgoed in algemene zin, los van de specifieke aspecten van een sector, is in dit tijdschrift niet eerder aan de orde gekomen¹. In dit artikel gaan wij daar wel op in. We bezien dit vraagstuk vanuit het gezichtspunt van het MKB, in het bijzonder kleine ondernemingen. Veel kleine ondernemingen beschikken over vastgoed, hetzij door huur hetzij in eigendom. Vastgoed is door de kapitaalintensiteit veelal bepalend voor vermogen en resultaat. Uiteraard verschilt het relatieve belang van vastgoed per (sub)sector.

De keuze voor kleine ondernemingen (inclusief micro-ondernemingen) betekent dat we niet ingaan op IFRS, maar dat de Nederlandse wet- en regelgeving tot uitgangspunt wordt genomen (zie voor een uitgebreid overzicht Ernst & Young (2016), met name hoofdstukken 7 en 8). Ook de fiscale bepalingen inzake waardering van vastgoed komen aan de orde, mede omdat kleine ondernemingen hun jaarrekening kunnen opmaken op basis van fiscale grondslagen.

Naast een weergave van de wet- en regelgeving doen we in dit artikel ook verslag van de uitkomst van interviews en van een meningspeiling.

De interviews zijn gehouden met elf deskundigen op het gebied van waardering van vastgoed in het MKB: opstellers, gebruikers, accountants en taxateurs². De open vragen zijn vooraf toegestuurd. De vragen hebben betrekking op de onderwerpen die in bijlage 1 zijn genoemd³. Ieder interview duurde tussen 1,5 en 2,5 uur.

De meningspeiling is gehouden onder mkb-accountants tijdens het symposium van NEMACC op 13 oktober 2016. Op dat symposium is een onderzoek naar de waardering van vastgoed gepresenteerd, waarbij de literatuurstudie en de interviews centraal stonden. Tijdens de presentatie hebben we de 408 deelnemers van het symposium een aantal vragen gesteld en stellingen voorgelegd. De deelnemers waren allen accountants die de AA- en/of de RA-titel dragen. Met behulp van

stemkastjes konden de accountants antwoorden op vragen en stellingen. Van de 408 deelnemers bleken er 52 geen antwoord te hebben gegeven op de segmentatievragen (onderscheid naar AA/RA, aantal jaren werkervaring, vrouw/man, aard van de werkzaamheden, grootte van het kantoor waar ze werken etc.). Daarnaast zijn 132 deelnemers tijdens dit symposium niet actief geweest met het invullen van de vragen. De bruikbare respons bestond derhalve uit 224 observaties (55%). In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de karakteristieken van de respondenten die bruikbare antwoorden hebben gegeven.

Op sommige vragen konden de respondenten een restcategorie kiezen, zoals “anders” of “geen mening”. In de overzichten in de overige tabellen hebben we deze respondenten niet in de analyses meegenomen.

Tabel 1 Karakteristieken respondenten

Titel	
AA	132
RA	92
Totaal	224
Type	
Administratie / Samenstellen	134
Controle	28
Advies	62
Totaal	224
Omvang organisatie ^d	
0-20	141
21-100	29
>100	54
Totaal	224

Mkb-accountants zijn bij kleine ondernemingen vooral betrokken door middel van het verzorgen van de administratie, het afgeven van samenstellingsverklaringen en advisering. De uitkomsten van de interviews en de meningspeiling kunnen uiteraard niet worden gezien als een representatieve steekproef onder de mkb-accountants. Dit onderzoek heeft daarom een exploratief karakter.

We behandelen het vraagstuk van de waardering van vastgoed stapsgewijs, waarbij we per onderwerp de wetten regelgeving en de uitkomsten van ons onderzoek integreren. Daarbij beperken we ons tot het vastgoed dat in de balans van een onderneming is geactiveerd, hetzij als eigenaar, hetzij als lessee in een financiële lease. We behandelen zowel vastgoed voor eigen gebruik als vastgoedbeleggingen.

In paragraaf 2 komt het belang van vastgoed en vastgoedwaardering aan de orde. In paragraaf 3 behandelen we de fiscale waardering van vastgoed, in paragraaf 4 de commerciële waardering. De rol van taxaties bij de waardering van vastgoed komt uitgebreid aan de orde in paragraaf 5. In paragraaf 6 zijn de conclusies opgenomen.

2 Belang vastgoed en vastgoedwaardering

Commercieel is vastgoedwaardering relevant voor het geven van het vereiste inzicht in vermogen en resultaat. Fiscaal zijn vooral van vastgoed afgeleide posten, zoals afschrijvingen, van belang voor een correcte aangifte. Daarnaast speelt vastgoedwaardering bij fiscale ‘afrekenmomenten’, zoals staking of inbreng van vastgoed in een vennootschap, een belangrijke rol. Tussentijds afwaarderen van vastgoed komt fiscaal beperkt aan de orde.

De deskundigen geven aan dat vastgoed qua omvang vaak de tweede kostenpost in de jaarrekening van kleine ondernemingen is, hetzij vanwege huurkosten hetzij door afschrijvingen.

Bij de waardering wordt vastgoed voor eigen gebruik onderscheiden van vastgoedbeleggingen. Dat is in de praktijk niet altijd eenduidig. Een bijzondere casus van de Accountantskamer betreft de classificatie van parkeergarages als vastgoed voor eigen gebruik of als vastgoedbelegging (zie figuur 1).

Vanuit de interviews zijn geen bijzondere knelpunten gebleken rondom de kwalificatie van vastgoed naar vastgoedbeleggingen en vastgoed voor eigen gebruik. Ook geldt dit voor situaties van gemengd gebruik, zoals wanneer een deel van het gebouw wordt gebruikt voor de eigen bedrijfsuitoefening en een deel wordt verhuurd. Bij gemengd gebruik worden bij taxaties de afzonderlijke delen gescheiden benaderd en niet één van de onderdelen als dominant aangemerkt. Financiers kennen bij gemengd gebruik van vastgoed een complementaire analyse van (1) de waardeontwikkeling van het vastgoed, (2) de kwaliteit van huurders, en (3) de kwaliteit van de (toekomstige) kasstromen van de onderneming. Bij gemengd gebruik vindt deze analyse feitelijk plaats in één enkele waardering, als som van de waarde van vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbelegging.

Vanuit de interviews is echter gebleken dat mkb-accountants onvoldoende aandacht hebben voor wijzigingen tussen vastgoedbeleggingen en vastgoed voor eigen gebruik (met mogelijke gevolgen voor de waardering).

De deskundigen geven aan dat bij vastgoedbeleggingen de focus op waarde ligt en bij vastgoed voor eigen gebruik de focus primair op het nut voor de bedrijfs-

Figuur 1 Classificatie parkeergarages (Accountantskamer, 2012)

Parkeerbedrijf Q-park presenteert haar garages als vastgoedbeleggingen. Dit doet zij omdat ze deze parkeergarages verhuurt. P1 Holding, een ander parkeerbedrijf, was het daarmee oneens, was van mening dat parkeergarages vastgoed voor eigen gebruik zijn, en diende een tuchtklacht in tegen de extern accountant van Q-park. “De parkeerplekken maken deel uit van het geheel van de voorzieningen die een parkeergarage maken tot wat het is”, zo werd betoogd. Hierbij valt te denken aan slagbomen, betaalautomaten, verlichting, blusapparatuur en zelfs de rijbanen. Doordat Q-park haar garages als vastgoedbeleggingen presenteert, wat zeer ongebruikelijk is in de sector, “worden het eigen vermogen, de resultaten, de risico’s en rendementen te gunstig voorgesteld”, meent de klager. Bovendien schrijft de NV COS aan de accountant voor dat bij de gekozen waarderingsgrondslagen geëvalueerd moet worden of deze gebruikelijk zijn in de bedrijfstak. Presentatie van parkeergarages als vastgoedbelegging is niet gebruikelijk.

De Accountantskamer heeft geoordeeld dat de verslaggevingsbepalingen rondom vastgoedbeleggingen niet eenduidig zijn te interpreteren en dat er geen relevante jurisprudentie beschikbaar is om tot interpretatie te komen. In casu lijkt het presenteren als vastgoedbelegging minder vanzelfsprekend, maar de Accountantskamer merkt dit niet aan als fout. Q-park benut namelijk een groot deel van haar activa voor het gebruik van parkeerplaatsen en het wordt als goed gebruik gezien om alle parkeerplaatsen op eenzelfde wijze te categoriseren.

activiteiten ligt, en dus niet op waarde. Dit wordt ook bevestigd door de geïnterviewde ondernemers die de waardeontwikkeling van vastgoed voor eigen gebruik slechts zijdelings volgen gedurende de exploitatieperiode. Ook is deze focus bij financiers van vastgoed te bespeuren. Zo beoordeelt een financier bij vastgoedbeleggingen veelal de waardeontwikkeling van het onderpand (naast de kwaliteit van de huurders). De financier is bij vastgoed voor eigen gebruik met name geïnteresseerd in de kwaliteit van de (toekomstige) kasstromen van de onderneming.

Uit de interviews blijkt dat de mkb-accountants constateren dat vastgoed dat in het verleden werd aangehouden voor de waardeontwikkeling (vastgoedbeleggingen), mede vanwege de financiële crisis, meer en meer wordt aangewend voor aflossing- en interestbetalingen van de onderneming als geheel. In deze situatie ‘ondersteunt’ het vastgoed de bedrijfsactiviteiten en ligt de primaire focus weer overwegend op het nut en niet op waarde.

Het is verder opmerkelijk dat de door ons geraadpleegde mkb-accountants aangeven dat bij vastgoedwaardering bij samenstellingsopdrachten in beginsel dezelfde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden als bij controleopdrachten, zij het dat minder diepgang volstaat.⁵

3 Fiscale waardering van vastgoed

3.1 Wet- en regelgeving

Kleine ondernemingen mogen de jaarrekening op fiscale grondslagen opstellen.⁶ Of het zinvol is om een jaarrekening op te maken op fiscale grondslagen is afhankelijk van diverse ondernemingsspecifieke factoren. Naast het feit dat de jaarrekening op fiscale grondslagen veelal de basis voor de fiscale aangifte vormt, zijn de verschillen in het eigen vermogen en de administratieve lastendruk daarbij relevant.

Een hoger eigen vermogen leidt potentieel tot hogere

dividenduitkeringsmogelijkheden⁷ en kan de leencapaciteit vergroten. Verschillen in het eigen vermogen ontstaan doordat fiscaal andere waarderingsbepalingen gelden dan commercieel. Fiscaal afschrijven geschiedt over de gebruiksduur tot de bodemwaarde (50% van de WOZ-waarde bij vastgoed voor eigen gebruik en 100% van de WOZ-waarde bij vastgoedbeleggingen), doch minimaal in vijf jaar. Startende ondernemers mogen onder voorwaarden bij vastgoed voor eigen gebruik willekeurig afschrijven.

Ook ontstaan verschillen tussen het commerciële en fiscale eigen vermogen vanwege fiscale faciliteiten als de toerekening van kosten aan activa, de investeringsaftrek en de herinvesteringsreserve die de afschrijvingsbasis beïnvloeden. Tot slot is de balansclassificatie naar bedrijfsmiddelen, onderhanden werk/projecten en voorraad belangrijk voor het moment van fiscale winstneming.

De verschillen in administratieve lastendruk uiteten zich in:

- het al dan niet hoeven opstellen van een jaarrekening op commerciële grondslagen (naast de fiscale aangifte en jaarrekening op fiscale grondslagen), en
- mogelijke toepassing van een eenvoudiger verslaggevingsregime vanwege een lager eigen vermogen (van middelgroot naar klein of van klein naar micro).

Fiscaal bestaan dezelfde regels rondom afwaarderen als bij de commerciële waardering. Wel blijkt uit de interviews dat de Belastingdienst het accent legt op het duurzame karakter van een lagere realiseerbare waarde. Alleen indien verwacht wordt dat een lagere realiseerbare waarde van voldoende omvang is en tevens duurzaam, is afwaardering toegestaan.

3.2 Praktijk

In de praktijk blijkt dat jaarrekeningen van kleine ondernemingen op fiscale en commerciële grondslagen veelal aan elkaar gelijk zijn. De grondslagen kunnen echter wel verschillen, zowel op het punt van vastgoed

als inzake onder andere de waardering van andere materiële vaste activa, van deelnemingen en van de pensioenvoorziening in eigen beheer.

Het is zinvol dat de onderneming en de mkb-accountant de voor- en nadelen van de toepassing van fiscale grondslagen nader in kaart brengen, bijvoorbeeld met behulp van scenario's over de effecten van toepassing van fiscale grondslagen op het eigen vermogen en de wenselijkheid of onwenselijkheid daarvan.

We hebben de op het symposium aanwezige accountants de vraag voorgelegd: Is het zinvol om de commerciële jaarrekening op te maken op basis van fiscale grondslagen?

Uit tabel 2 blijkt dat de RA's, de accountants in de controle en advies en de accountants van grotere kantoren meer kiezen voor de commerciële grondslagen. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat zij in hun werk minder vaak betrokken zijn bij (kleine) ondernemingen die fiscale grondslagen mogen toepassen.

4 Commerciële waardering van vastgoed

4.1 Wet- en regelgeving

Bij het opmaken van de jaarrekening op commerciële grondslagen bestaat de keuze tussen twee waarderingmethoden (art. 2:384 lid 1 BW):

a. het historische-kostprijsmodel, namelijk de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, en

b. het actuele-waardemodel, waarvan de invulling afhankelijk is van de aard van het vastgoed, (1) vastgoed voor eigen gebruik of (2) vastgoedbeleggingen.

Ad 1. Waardering van vastgoed voor eigen gebruik geschiedt tegen de actuele kostprijs. Waardering tegen vervangingswaarde is wettelijk sinds 1 januari 2016 niet meer toegestaan. De actuele kostprijs is gelijk aan de actuele inkoopprijs of de actuele vervaardigingsprijs, onder aftrek van afschrijvingen (art. 2, Besluit Actuele Waarde). De actuele kostprijs is gericht op de inkoopmarkt en wordt bepaald op gelijke wijze als de historische kostprijs, maar dan op het actuele prijsniveau. De RJ (RJ 212.404-408) geeft een nadere uitwerking van de wijze waarop de actuele kostprijs moet worden bepaald en stelt daarbij onder andere dat, indien de rechtspersoon vaststelt en verwacht dat het niet langer mogelijk is de actuele kostprijs betrouwbaar te bepalen, vanaf dat moment geen verdere herwaardering voor het betreffende actief mag plaatsvinden. Ongerealiseerde waardeinstijgingen van de actuele kostprijs worden rechtstreeks in een niet-uitkeerbare herwaarderingsreserve verwerkt (art. 2:390 lid 1 BW). Realisatie hiervan door gebruik of verkoop wordt in de winst-en-verliesrekening of binnen het eigen vermogen verwerkt. Waardedalingen komen ten laste van de winst-en-verliesrekening voor zover geen herwaarderingsreserve resteert.

Ad 2. Waardering van vastgoedbeleggingen vindt plaats tegen reële waarde, zijnde het bedrag bij verkoop aan een onafhankelijke derde partij, in de staat

Tabel 2 Commerciële jaarrekening op basis van fiscale grondslagen

Is het zinvol om de commerciële jaarrekening op te maken op basis van fiscale grondslagen? (n = 173)	Ja	Nee, commerciële grondslagen geven een beter inzicht dan fiscale grondslagen	Maakt niet uit, jaarrekening zal veelal gelijk zijn	Totaal
AA	31%	54%	15%	100%
RA	27%	69%	4%	100%
Totaal	29%	61%	10%	100%
Type				
Administratie / Samenstellen	31%	55%	14%	100%
Controle	25%	70%	5%	100%
Advies	29%	67%	4%	100%
Omvang organisatie				
0-20	32%	58%	11%	100%
21-100	21%	63%	16%	100%
>100	27%	68%	5%	100%

waarin het vastgoed zich bevindt, tegen de hoogst mogelijke opbrengst, zonder rekening te houden met transactiekosten (art. 11, Besluit Actuele Waarde). De reële waarde wordt primair vastgesteld op basis van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken. Secundair wordt bij de bepaling van de reële waarde gebruik gemaakt van informatie uit verschillende bronnen, zoals courante prijzen op een actieve markt voor onroerende zaken met een afwijkende aard, staat of locatie, recente prijzen op minder actieve markten, en de contante waarde van de verwachte kasstromen.⁸ Alle waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord (RJ 213.504). Voor ongerealiseerde waardeveranderingen wordt een niet-uitkeerbare herwaarderingsreserve opgenomen. Bij waardering tegen reële waarde wordt niet afgeschreven.

Twee belangrijke verschillen tussen de actuele kostprijs en de reële waarde zijn:

- de actuele kostprijs is gericht op de inkoopmarkt, de reële waarde op de verkoopmarkt;
- bij de actuele kostprijs wordt uitgegaan van een actief in nieuwe staat, waarop afschrijvingen worden toegepast voor het reeds verstreken deel van de gebruiksduur, bij reële waarde wordt uitgegaan van het actief in de staat waarin het zich bevindt.

Omdat bij grond inkoopmarkt en verkoopmarkt veelal samenvallen en hierop niet wordt afgeschreven, vallen voor dat actief actuele kostprijs en reële waarde veelal samen (afgezien van bijkomende kosten die bij actuele kostprijs wel en bij reële waarde niet deel uitmaken van de boekwaarde). Voor overig vastgoed zijn beide invullingen van actuele waarde veelal niet aan elkaar gelijk.

Bij iedere waarderingsmethode zijn schattingen onvermijdelijk. Voor de historische en actuele kostprijs zijn vooral de gebruiksduur en restwaarde van belang, met aanvullend voor de actuele kostprijs de prijsontwikkeling van het vastgoed. Voorts kan een afwaardering nodig zijn (zie hierna). Daarnaast is de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in hoge mate afhankelijk van schattingen betreffende marktinformatie.

De voordelen van beide waarderingsmethoden zijn weergegeven in tabel 3.

Vastgoed voor eigen gebruik moet worden afgewaardeerd als sprake is van een lagere realiseerbare waarde dan de waarde op de balans (de boekwaarde) (RJ 213.453 / RJ 121.3). De boekwaarde kan dan immers niet worden terugverdiend. Dit wordt aangeduid met de term *impairment*.

Allereerst dient nagegaan te worden of indicaties bestaan voor afwaardering. Dit kunnen in- en externe indicaties zijn, zoals negatieve of neergaande resultaten en begrotingen, leegstand en lagere WOZ-waarden. Pas bij indicaties tot afwaardering dient de realiseerbare waarde te worden bepaald.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde (indirecte opbrengstwaarde) en de (directe) opbrengstwaarde. Hierbij speelt de bepaling van de kleinste kasstroomgenererende eenheid (de kleinste groep activa die onafhankelijk van andere activa kasstromen genereert) een belangrijke rol omdat ze in belangrijke mate kan bepalen of, en zo ja, hoeveel moet worden afgewaardeerd.

De bedrijfswaarde betreft de door onderneming verwachte contante waarde van toekomstige kasstromen. De (directe) opbrengstwaarde is gelijk aan de reële waarde onder aftrek van de nog te maken kosten. Is de realiseerbare waarde lager dan de boekwaarde, dan wordt een afwaardering verantwoord.

In bijlage 2 is een voorbeeld vanuit het MKB opgenomen om bovenstaand te verduidelijken. Van belang zijn hierbij vooral de conclusies die aan het einde van de bijlage uit het voorbeeld worden getrokken.

4.2 Praktijk

Vastgoedbeleggingen blijken volgens de geïnterviewde deskundigen steeds vaker in eigen beheer te worden gehouden. Een gevolg daarvan is dat het vraagstuk van de bepaling van de vervaardigingsprijs, waaronder de toerekening van kosten, belangrijker wordt. Uit de interviews is echter wel gebleken dat ondernemers de waardering van vastgoed in de jaarrekening zo simpel mogelijk wensen te houden en daarom weinig of geen indirecte kosten toerekenen. In alle interviews komt naar voren dat waardering op historische kostprijs vaak voorkomt en dat waardering op actuele waarde zeer beperkt is, zeker bij vastgoed voor eigen gebruik. Uit de interviews blijkt verder dat de actuele waarde vaker wordt gebruikt bij vastgoedbeleggingen dan bij vastgoed in eigen gebruik, maar het gebruik daarvan

Tabel 3 Voordelen historische-kostprijsmodel en actuele-waardemodel

Historische-kostprijsmodel	Actuele-waardemodel
• Minder of geen taxaties en minder inzet mkb-accountant nodig • Minder afhankelijk van schattingen • Minder fluctuaties vermogen en resultaat	• Zichtbaar maken van eventuele positieve waardeontwikkelingen van vastgoed • Vergroting leencapaciteit en vertrouwen in continuïteit onderneming

blijkt af te nemen doordat er als gevolg van de prijsdalingen geen overwaarde meer zichtbaar kan worden gemaakt. Bovendien vragen banken sinds enkele jaren vaak eigen taxaties op, zodat de actuele waarde niet meer nodig is voor het tonen van de waarde van het onderpand richting de bank.

In de praktijk blijken kanttekeningen te kunnen worden gemaakt bij de in tabel 3 genoemde voordelen van actuele waarde. Zo is het opmerkelijk, zoals blijkt uit dit onderzoek, dat banken voor wat betreft de waardering van vastgoed vaak afgaan op eigen waarderingen en taxaties en de waarde in de jaarrekening slechts als indicator gebruiken. Of de leencapaciteit in de praktijk daadwerkelijk wordt vergroot bij toepassing van actuele waarde is daarom een open vraag.

5 Taxaties

5.1 Wet- en regelgeving

Taxateurs zijn deskundig aangaande de waardebepaling en worden door de onderneming ingeschakeld als waardering van vastgoed materieel is voor de jaarrekening. Bij historische en actuele kostprijs kan inschakeling van een taxateur nodig zijn als indicaties voor afwaarderen bestaan. Bij toepassing van actuele kostprijs hangt de frequentie van herwaardering af van de volatiliteit van de actuele kostprijs (RJ 212.407). Indien de actuele kostprijs niet aanzienlijk schommelt, kan een herwaardering om de drie of vijf jaar volstaan. Herwaardering kan plaatsvinden aan de hand van marktconforme gegevens of via taxaties door erkende taxateurs. Bij waardering tegen reële waarde dient te worden uitgegaan van de actuele marktsituatie en omstandigheden (RJ 213.507), hetgeen een jaarlijkse herwaardering, al dan niet door middel van taxatie door taxateurs, impliceert.

Mkb-accountants dienen uiteraard de aanvaardbaarheid van een herwaardering te toetsen en dienen bij een taxatie een kritische evaluatie te verrichten op de deskundigheid van de taxateur en de redelijkheid van bij de taxatie gehanteerde assumpties, de gehanteerde waardebegrippen en waarderingsmethodieken.

5.2 Praktijk

5.2.1 Gebruik van taxaties

Uit ons onderzoek blijkt dat in de praktijk, bij het ontbreken van een verkoopovereenkomst, de reële waarde veelal door een taxateur wordt bepaald, omdat voor de waardering specifieke deskundigheid is vereist.⁹ Taxateurs beschikken bovendien over eigen en andere databases waaruit zij marktinformatie kunnen onttrekken ter bepaling van de actuele waarde.

De ondernemers in ons onderzoek geven aan slechts beperkt het nut van taxaties in te zien, vooral bij vastgoed voor eigen gebruik. Met name door hun primai-

re focus op kasstromen en minder op de waardeontwikkeling van vastgoed alsmede de soms gepercipieerde tekortschietende (lokale) kennis en kunde van taxateurs.

De mkb-accountant beoordeelt kritisch het werk van de taxateur (ook de ondernemer zelf zal dat behoren te doen). Vaak maken mkb-accountants vooraf met de ondernemer afspraken rondom taxaties, zoals de frequentie, diepgang, de taxateur, het aantal taxaties, etc. Uit ons onderzoek blijkt dat mkb-accountants geen onderscheid maken tussen samenstellingsopdrachten en controleopdrachten voor wat betreft de wenselijke frequentie en diepgang van taxaties.

Jaarrekeninggebruikers, financiers en de Belastingdienst gebruiken voor de vastgoedwaardering de jaarrekening niet of nauwelijks, maar geven meestal zelf opdracht aan taxateurs, hetzij in dienstverband hetzij extern, en doen waarnemingen op basis van risico-indicatoren. De jaarrekening fungeert voor hen slechts als eerste indicatie voor waardeveranderingen. Dit wordt versterkt doordat de waardering in de jaarrekening niet aansluit op de gewenste waardebegrippen van gebruikers en de voorwaarden die gebruikers stellen rondom taxateurs en taxatierapporten. Financiers vragen taxaties op ter bepaling van het onderpand, waarbij de diverse voorwaarden aan taxaties meestal ervoor zorgen dat de waardering in de jaarrekening wel richtinggevend maar niet bepalend is, zo blijkt uit ons onderzoek.

Bij een jaarrekening op fiscale waarderingsgrondslagen zijn taxaties - blijkens ons onderzoek - vooral van belang bij 'afrekenmomenten', zoals bedrijfsstaking of overdracht van activa. Dit omdat de waarde bepaalt over welk bedrag belasting moet worden betaald. De belastinginspecteur bepaalt of een (tegen)taxatie benodigd is, al dan niet met een taxateur van de Belastingdienst zelf.

We hebben de mkb-accountants aanwezig op het symposium de vraag voorgelegd welke waarde zij hechten aan een taxatie. Het antwoord op deze vraag is weergegeven in tabel 4, waarbij we naast het onderscheid tussen AA en RA ook een segmentatie hebben weergegeven naar het type werkzaamheden van de accountant en de omvang van de accountantsorganisatie.

Het onderzoek geeft een consistent beeld in de verschillende deelgroepen. Alle groepen kiezen in grote meerderheid voor het volgen van de taxaties dan wel wijken soms af als er betere bronnen zijn, zoals het refereren aan feitelijke recente markttransacties van vergelijkbare objecten. De groep afkomstig van kantoren tussen 21 en 100 personeelsleden is daarin het meest duidelijk (gezamenlijk 95%).

5.2.2 Frequentie van taxaties

We hebben de accountants aanwezig op het symposium de vraag voorgelegd hoe vaak een taxatie nodig is,

Tabel 4 De waarde van taxaties

Welke waarde hecht u aan een taxatie? (n = 176)	Een taxatie geeft een eerlijke marktwaarde en dus volg ik die	Ik wijk soms af van een taxatie als ik betere bronnen vind	Ik wijk regelmatig af van taxaties vanwege andere uitgangspunten	Ik gebruik nooit taxaties	Totaal
AA	38%	44%	5%	13%	100%
RA	38%	43%	13%	7%	100%
Type					
Administratie / Samenstellen	42%	41%	8%	9%	100%
Controle	33%	48%	5%	14%	100%
Advies	31%	49%	10%	10%	100%
Omvang					
0-20	37%	43%	8%	12%	100%
21-100	38%	57%	5%	0%	100%
>100	40%	40%	9%	11%	100%

Tabel 5 De frequentie van taxaties

Wanneer vastgoed een belangrijke post is in de jaarrekening, hoe vaak vindt u dan een taxatie nodig? (n = 188)	Ieder jaar	Bij reële waarde ieder jaar, bij actuele kostprijs ¹⁰ iedere drie jaar	Om de drie jaar	Bij indicaties van een waardevermindering en minimaal iedere vijf jaar	Totaal
AA	4%	29%	19%	49%	100%
RA	9%	29%	20%	42%	100%
Type					
Administratie / Samenstellen	4%	26%	17%	53%	100%
Controle	14%	29%	24%	33%	100%
Advies	5%	33%	24%	38%	100%
Omvang					
0-20	4%	24%	19%	52%	100%
21-100	6%	41%	18%	35%	100%
>100	13%	36%	21%	30%	100%

wanneer vastgoed een belangrijke post is in de jaarrekening.

Uit interviews is gebleken dat bij waardering tegen actuele waarde (reële waarde, actuele kostprijs) door de mkb-accountant minimaal driejaarlijks een taxatierapport wordt opgevraagd, vaak onafhankelijk van de volatiliteit van de actuele waarde (tenzij het soort vastgoed

evident anders vereist). Bij het historische-kostprijsmodel wordt de drie-jaar-frequentie van taxaties niet gehanteerd. Mkb-accountants vragen alleen taxaties op als er indicaties voor impairment bestaan.

De meningspeiling sluit hier gedeeltelijk op aan, maar een frequentie van minder dan eens in de drie jaar komt ook vaak voor, vooral bij waardering tegen reële waarde. De RA's, de accountants werkzaam in de con-

trole en ook de adviesaccountants (hoewel in iets mindere mate), kiezen in meerderheid voor een vaste frequentie, waarbij geen duidelijke voorkeur naar voren komt voor de exacte frequentie.

5.2.3 Keuze taxateur

De keuze voor een taxateur wordt vooral ingegeven door diens inschrijving in een register en de juiste kamer daarbinnen, zijn kennis van de lokale markt en zijn onafhankelijkheid. Indien ondernemers voor verschillende vastgoedobjecten verschillende taxateurs inschakelen of juist van het ene op het andere jaar overgaan naar een andere taxateur, kan dit voor de mkb-accountant aanleiding zijn om kritische vragen te stellen. De mkb-accountant analyseert bovenstaande zaken en evalueert hierbij de naleving van de fundamentele beginselen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Mkb-accountants geven aan hierover vooraf met de ondernemer af te stemmen.

We hebben de accountants aanwezig op het symposium gevraagd wie de keuze voor de taxateur bepaalt (zie tabel 6).

Waar we vanuit de interviews een beeld hadden verwacht dat RA's en accountants werkzaam in de controle meer de regie zouden houden over dit proces, zien we geen significante verschillen tussen de groepen accountants. Wat opvalt is dat slechts in een minderheid van de gevallen de accountant actief in het selectieproces is betrokken.

Voorts hebben wij gevraagd hoe de accountant de taxateur beoordeelt (tabel 7).

Bij het screenen van de taxateur komen de verschillen tussen de groepen wel duidelijk naar voren. De RA's en accountants werkzaam in de controle kiezen in meerderheid voor een uitgebreide screening. De AA's, accountants werkzaam in de administratie en accountants werkzaam bij kantoren tot 20 mensen kiezen veel vaker voor een korte screening dan wel het achterwege laten van een beoordeling van de taxateur.

Opvallend is wel dat screening (kolom 2 en 3) ook vaak voorkomt bij administratie en samenstellen (68%); bij advies wordt de taxateur zelfs in 83% van de gevallen gescreend.

De mkb-accountants in de interviews geven aan dat ze de kwaliteit van de taxatie evalueren aan de hand van de bronnen in het rapport. Hierbij onderkennen ze dat de vergelijkbaarheidsanalyse beperkt is omdat nooit geheel kan worden achterhaald op welke wijze een referentietransactie tot stand is gekomen. Een extra kritische blik van de mkb-accountant is benodigd wanneer sprake is van aanzienlijke 'waardesprongen' in opvolgende taxaties. Dit geldt uiteraard ook bij substantiële taxatieverschillen ingeval meerdere taxaties zijn opgevraagd. Wijzigingen op eerder afgegeven taxaties vragen een kritische evaluatie van de mkb-accountant, met oog voor eventueel oneigenlijke beïnvloeding van de taxateur door de onderneming.

6 Conclusies

Bij de waardering van vastgoed is het onderscheid tussen vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbelegging belangrijk, zowel voor de fiscale waardering als voor de waardering in de commerciële jaarrekening. De ver-

Tabel 6 De keuze van de taxateur

Wie bepaalt de keuze voor de taxateur? (n = 190)	De ondernemer	De ondernemer, rekening houdend met de gebruikers	De ondernemer, maar vraagt akkoord accountant	De accountant	Totaal
AA	30%	51%	15%	3%	100%
RA	25%	55%	19%	1%	100%
Type					
Administratie / Samenstellen	29%	54%	14%	3%	100%
Controle	26%	57%	13%	4%	100%
Advies	29%	48%	23%	0%	100%
Omvang					
0-20	24%	56%	16%	4%	100%
21-100	33%	52%	15%	0%	100%
>100	37%	44%	19%	0%	100%

Tabel 7 Hoe beoordeelt u de taxateur?

Hoe beoordeelt u de taxateur? (n = 182)	Uitgebreide screening, o.a. op regiokennis, branche-kennis en inschrijving	Korte screening (inschrijving register)	Een vaste groep, die ik goed ken van eerdere taxaties	Een beoordeling van de taxateur is niet nodig bij een samenstellingsopdracht	Totaal
AA	21%	47%	17%	16%	100%
RA	55%	30%	14%	1%	100%
Type					
Administratie/ Samenstellen	24%	44%	18%	14%	100%
Controle	62%	19%	15%	5%	100%
Advies	44%	39%	13%	4%	100%
Omvang					
0-20	31%	42%	15%	11%	100%
21-100	16%	41%	34%	9%	100%
>100	53%	32%	8%	8%	100%

schillende functies van het vastgoed in het bedrijfsproces leiden tot verschillende waarderingsgrondslagen. De meeste mkb-accountants hebben geen voorkeur voor een commerciële jaarrekening op basis van fiscale grondslagen. Vastgoed voor eigen gebruik wordt grotendeels gewaardeerd tegen historische kostprijs, bij vastgoedbeleggingen komt waardering tegen actuele waarde (reële waarde) vaker voor. Taxaties worden bij vastgoed voor eigen gebruik dan ook minder belangrijk gevonden, behalve wanneer er indicaties bestaan dat een afwaardering noodzakelijk is. In slechts een minderheid van de gevallen speelt de mkb-accountant een actieve rol bij de keuze van de taxateur. RA's kiezen, meer dan AA's, voor een uitgebreide screening van de taxateur, maar bij alle mkb-accountant is screening belangrijk.

Voor mkb-accountants is waardering van vastgoed een aandachtspunt, gezien het belang van de vastgoedwaarde voor de gerapporteerde vermogenspositie. De mkb-accountant kan een adviserende rol spelen bij de keuze voor de toe te passen waarderingsgrondslag. In het geval van samenstellen of controleren van de jaarrekening, is het voor de mkb-accountant van belang gespitst te zijn op mogelijke afwaarderingen en op de kwaliteit van de taxaties. De praktijk blijkt op basis van dit exploratieve onderzoek divers. Het maakt voor de mkb-accountant bij vastgoedwaardering weinig uit of sprake is van een samenstellings- of een controle-opdracht: in beginsel moeten dezelfde werkzaamheden worden uitgevoerd, zij het dat bij samenstellingsopdrachten minder diepgang volstaat.

Het aan dit artikel ten grondslag liggende onderzoek heeft een exploratief karakter. Dit betekent dat er ruimte is voor vervolgonderzoek om verklaringen te vinden voor de in dit onderzoek gesignaleerde opvattingen en verbanden. ■

Prof. dr. M.N. Hoogendoorn RA is hoogleraar Externe Verslaggeving aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Dr. J.A. Rijsenbilt is als onderzoeker en docent verbonden aan de Erasmus School of Accounting & Assurance (ESAA) en lid van het dagelijks bestuur van het kenniscentrum NEMACC.

E.B.M. Stout MSc RA is als registeraccountant werkzaam in de externe controle van zorginstellingen bij Verstegen accountants en adviseurs.

Drs. N.A. de Vos RA is senior manager BDO Accountants & Adviseurs en docent Auditing aan de Erasmus Universiteit Rotterdam (ESAA).

Noten

¹ Deze conclusie is getrokken op basis van het zoeken naar de trefwoorden 'vastgoed', 'onroerend goed' en 'gebouwen' (binnen de categorie externe verslaggeving), in het volledige digitale archief van het MAB (www.mab-online.nl).

² De geïnterviewden zijn: Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS, R. Bevaart, Dr. mr. J.M. van der Heijden RA, Ir. F.G. van Hoeken MRE FRICS RT, Ir. B.T. Kapteijn, drs. R. van Leersum RA CIA, J.M.A. van Meggelen, J.M. Paans RA, J.A. Philip, Drs. K.

van Wijngaarden AA RA en één persoon die anoniem wil blijven.

³ De volledige vragenlijst van acht pagina's kan op verzoek beschikbaar worden gesteld.

⁴ Aantal personeelsleden van de organisatie waar de betrokken mkb-accountant werkzaam is.

⁵ Zie in algemene zin NBA (2011).

⁶ Zie Bissessur e.a. (ongedateerd), Kamp (2008), Dieleman (2009), RJ-Uiting 2011-4 (2011) en Weerdenburg (2014).

⁷ Dat geldt niet voor de waardering tegen actuele waarde versus historische kostprijs (omdat de herwaarderingsreserve niet uitkeerbaar is), maar wel voor andere hierna te bespreken verschillen.

⁸ Zie RJ 213.508/509.

⁹ Platform Taxateurs en Accountants (2014) geeft 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten.

¹⁰ Voorheen vervangingswaarde.

Literatuur

- Accountantskamer (2012). Beslissing ex artikel 38 Wet tuchtrechtspraak accountants (Wtra) in de zaak met nummer 11/2072 Wtra AK van 12 november 2012. Geraadpleegd op <http://www.sobi.nl/wp-content/uploads/2012/11/Volledige-Uitspraak-Accountantskamer-in-zaak-P1-Holding-tegen-Ernst-and-Young-voorzitter-Jongstra.pdf>.
- Bissessur, S.W., Den Hertog-Barbier, M., & Litjens, R. (ongedateerd). *Toepassing van fiscale grondslagen door kleine rechtspersonen in Nederland*. Geraadpleegd op <http://www.rjnet.nl/PageFiles/928/Onderzoek%20toepassing%20fiscale%20grondslagen%20door%20kleine%20rechtspersonen%20in%20Nederland.pdf>.
- Dieleman, A. (2009). Samenval en vaststellen jaarrekening, met naschrift Bart Kamp. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 83: 54-58.
- Ernst & Young (2016). *Handboek Jaarrekening 2016*.
- Ginkel, W. van, Beek, A. van der, Schaepkens, F., & Schrier, F. (2011). Verslaggeving van ziekenhuizen. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 85: 93-116.
- Jungheim, E.J., & Suurland, L. (2012). Verslaggeving van toegelaten instellingen volkshuisvesting. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 86: 595-609.
- Kamp, B. (2008). Samenval grondslagen voor aangifte en jaarrekening kleine ondernemingen. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 82: 425-434.
- NBA (2011). Praktijkhandreiking 1117, *Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed*. Geraadpleegd op <https://www.nba.nl/Documents/Wet-%20en%20Regelgeving/Praktijkhandreikingen/Praktijkhandreiking-vastgoed-1117.pdf>
- NEMACC (2016). *Waardering vastgoed bij kleine ondernemingen*. Geraadpleegd op https://www.nba.nl/MKB/Info_MKB_acc/NE-MACC/Afgeronde-projecten/NEMACC-onderzoeksrapport-Waardering-vastgoed-bij-kleine-ondernemingen/.
- Platform Taxateurs en Accountants (2014). *Goed gewaardeerd vastgoed, 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten, Good practices: voorbeelden voor de praktijk*. Geraadpleegd op https://www.nba.nl/Documents/Publicaties-downloads/2014/NBA_Platform_Taxateurs_en_Accountants_Good_Practices_Oktober_2014.pdf.
- RJ-Uiting 2011-4 (2011). *Handreiking bij de toepassing van fiscale grondslagen door kleine rechtspersonen*, 21 april. Geraadpleegd op http://www.rjnet.nl/Documents/Uitingen%202011/0000035622_RJ-Uiting%202011-4%20Uiting%20Handreiking%20fiscale%20grondslagen%2021-04-2011.pdf.
- Schaepkens, F., & Suurland, L. (2012). De waardering en toelichting van vastgoed door AWBZ-zorginstellingen. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 86: 572-581.
- Schaepkens, F., & Suurland, L. (2013). Vastgoed in de jaarrekening van AWBZ-zorginstellingen. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 87: 459-472.
- Tas, L.G. van der, & Roozen, K. (2011). Financiële verslaggeving door vastgoedbeleggers. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 85: 80-92.
- Weerdenburg, J. (2014). Fiscale grondslag als vluchtheuvel. *Accountant*, september: 36-38.
- Wouterson, J., Schamp, Y., & Langendijk, H. (2016). De Market to Book-ratio als voorspeller van toekomstige herwaarderingsinstellingen. *Maandblad voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 90: 292-300.

Bijlage 1 Onderwerpen interviews

Functie en betrokkenheid bij vastgoed waardering?
Belang vastgoed • Branches • Doel vastgoed • Vastgoed en onderneming
Soorten vastgoed • Courant vs incourant • Locatie-gebonden vastgoed: winkel, tankstation • Exploitatie-gebonden vastgoed
Verslaggeving vastgoed • Eigen gebruik of vastgoedbelegging • Actuele waarde of kostprijsmodel
Waardering op basis van historische kostprijs: • Levensduur / Gebruiksduur • Restwaarde
Waardering op basis van actuele waarde: • Vervangingswaarde (eigen gebruik) • Bedrijfswaarde (eigen gebruik) • Opbrengstwaarde (eigen gebruik) • Reële waarde / Marktwaaarde (belegging)
Impairment waardering • Welke aannames wegen het zwaarst • Belang WOZ • Hoe diepgaand aannames en berekening toetsen?
Fiscale waardering • Gebruik fiscale grondslagen • Belang WOZ
Taxaties • Beoordelen taxateur • Beoordelen taxatie • Frequentie • Taxatie bij actuele waarde (hoe vaak, wie) • Specifiek toelichten van (onzekerheden) vastgoedwaardering

Bijlage 2 Voorbeeld bepaling bijzondere waardevermindering (ontleend aan NEMACC, 2016).

Een kleine agrarische ondernemer teelt paprika's in een grote tuinbouwkas op eigen grond. In de tuinbouwkas zijn enkele installaties aanwezig, die onder andere zorgen voor bevoeiing en temperatuurregeling. Doordat de export naar Rusland voor een belangrijk deel is weggefallen, is de paprikateelt anno 2016 niet winstgevend. Dit is een indicatie dat wellicht een afwaardering nodig is op de materiële vaste activa, waaronder het vastgoed (de grond en de tuinbouwkas).

Naast de grond waarop de tuinbouwkassen staan, heeft de onderneming ook een stuk grond in eigendom dat is verhuurd aan een derde ten behoeve van landbouw en veeteelt. De grond heeft een agrarische bestemming.

De ondernemer waardeert alle activa tegen historische kostprijs minus afschrijvingen.

De eerste fase is het vaststellen of, ten behoeve van de waardevermindering, sprake is van individuele activa of van één of meer kasstroomgenererende eenheden. De ondernemer komt tot de volgende analyse:

- De onderliggende grond, de tuinbouwkas en de installaties vormen gezamenlijk een kasstroomgenererende eenheid, omdat beide soorten activa gezamenlijk nodig zijn om de paprikateelt te realiseren (en daarmee kasstromen te ontvangen). Het afzonderlijk verkopen van grond, tuinbouwkas of installaties is geen reëel alternatief.

- De verhuurde grond is een vastgoedbelegging en daarmee, ook ten behoeve van de vraag of afwaardering noodzakelijk is, een afzonderlijk actief.

In de conceptbalans per 31 december 2016 zijn de volgende boekwaarden opgenomen:

- Grond €2.000.000 (waarvan 40% voor eigen gebruik)
- Tuinbouwkas € 500.000
- Installaties: €300.000

Bij de vraag of een afwaardering noodzakelijk is, is het onderscheid van belang tussen:

- De verhuurde grond. De boekwaarde daarvan is €1.200.000 ($60\% \times €2.000.000$)
- De activa die deel uitmaken van de kasstroomgenererende eenheid, bestaande uit de grond voor eigen gebruik, de tuinbouwkas en de installaties. De boekwaarde daarvan is €1.600.000 ($40\% \times €2.000.000 + €500.000 + €300.000$).

Met betrekking tot de grond wordt geconcludeerd dat de grondprijzen sinds de aankoop van de grond zijn gestegen. De opbrengstwaarde van de grond wordt geschat 20% hoger te zijn dan de historische kostprijs. Dit betekent dat er geen indicatie is dat een mogelijke afwaardering van de verhuurde grond aan de orde is. De ondernemer hoeft op dat punt geen verdere actie te ondernemen.

Voor de kasstroomgenererende eenheid bestaat de indicatie van een mogelijke afwaardering wel, gezien de tegenvallende opbrengsten van de paprika's. Dit betekent dat de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid moet worden bepaald, dat wil zeggen de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

De ondernemer maakt eerst een schatting van de opbrengstwaarde. Als deze immers hoger is dan de boekwaarde, dan hoeft de (vaak meer ingewikkelde) berekening van de bedrijfswaarde niet te worden gemaakt, omdat dan van een afwaardering geen sprake kan zijn.

Hoewel de opbrengstwaarde van de grond hoger is, dient in dit geval gekeken te worden naar de opbrengstwaarde van alle activa die tot de kasstroomgenererende eenheid behoren gezamenlijk. Gezien de voortgaande technische innovatie in de tuinbouwsector en de relatieve ouderdom van de aanwezige tuinbouwkas en installaties, is de inschatting dat de opbrengstwaarde van alle drie soorten activa gezamenlijk flink lager is dan de gezamenlijke boekwaarde. De ondernemer schat de opbrengstwaarde op €1.300.000.

Uit de bedrijfswaardeberekening blijkt dat de bedreiging van de winstgevendheid zich naar verwachting langere tijd zal voordoen. De beste schatting van de bedrijfswaarde is € 1.400.000 uit hoofde van de netto kasstromen uit de verkoop van paprika's. Omdat de bedrijfswaarde hoger ligt dan de opbrengstwaarde is dit de realiseerbare waarde.

Omdat de gezamenlijke boekwaarde €1.600.000 is, dient een bijzondere waardevermindering te worden doorgevoerd van €200.000. Deze wordt pro rata verdeeld over de grond (een waardevermindering van €100.000, namelijk $800/1600 \times 200$), tuinbouwkas (een waardevermindering van €62.500, namelijk $500/1600 \times 200$) en de installaties (een waardevermindering van €37.500 namelijk $300/1600 \times 200$). De boekwaarden in de jaarrekening per 31 december 2016 bedragen daarom als volgt:

- Grond €1.900.000
- Tuinbouwkas € 437.500
- Installaties: €262.500.

De conclusies bij het voorbeeld zijn:

- Als het slecht gaat met de business, staan niet alleen de bedrijfsresultaten onder druk, maar kan er ook een extra last genomen moeten worden door afwaardering van vastgoed en andere vaste activa.
- Voor de juiste waardering van vastgoed is het van belang een zorgvuldige analyse te maken van de kasstroomgenererende eenheden. Als in bovenstaand voorbeeld de verhuurde grond mede was gerekend tot de kasstroomgenererende eenheid, zou de uitkomst anders zijn geweest. De opbrengstwaarde zou dan €2.740.000 ($€1.200.000 \times 1,20 = €1.440.000 + €1.300.000$) hebben bedragen en de bedrijfswaarde €2.840.000 (€100.000 hoger). Omdat de totale boekwaarde €2.800.000 bedraagt zou dan geen afwaardering zijn doorgevoerd. Dat zou onjuist zijn, omdat de meerwaarde die besloten ligt in de vastgoedbelegging niet mag worden toegerekend aan de activa voor eigen gebruik.
- Een lagere marktwaarde / reële waarde of opbrengstwaarde van het vastgoed hoeft niet te betekenen dat het vastgoed tot aan die lagere waarde hoeft te worden afgewaardeerd, omdat de opbrengsten die voortkomen uit de exploitatie van het vastgoed hoger kunnen zijn, zoals in dit voorbeeld met de tuinbouwkas. De marktwaarde van de tuinbouwkas is bijvoorbeeld maar €350.000, maar de afwaardering vindt plaats tot €437.500.