

Kijk uit voor een hogere huurlast

AUTEUR René Maat,
belastingadviseur/partner RechtStaete
vastgoedadvocaten & belastingadviseurs

Een van de frustraties maar ook weer uitdagingen van mijn vak als vastgoedfiscalist is dat zaken constant aan verandering onderhevig zijn. Daar bedoel ik niet alleen veranderingen door fiscale wet, regelgeving en jurisprudentie mee, maar ook invloeden van buitenaf. Een van die invloeden is het jaarrekeningsrecht. Zoals u wellicht weet bestaat er bij vennootschappen naast een fiscale jaarrekening ook een commerciële jaarrekening. De regels voor de commerciële jaarrekening worden in belangrijke mate bepaald door internationale accountancy regels. Deze regels worden vastgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB). Dit internationale orgaan heeft in 2010 een nieuw ontwerp voor een standaard gepubliceerd voor de verwerking van huurverplichtingen door huurders die in werking zou moeten treden op 1 januari 2013. Deze *standard* bepaalt dat huurders in de meeste gevallen (voor bepaalde kortlopende contracten gelden uitzonderingen) niet langer de jaarhuur elk jaar ten laste van het resultaat kunnen brengen. In plaats daarvan zullen zij bij het aangaan van de huurovereenkomst het toekomstige gebruiksrecht als bezitting op de balans moeten zetten waartegenover de contante waarde van de toekomstige huurverplichting als schuld op de balans wordt gezet. Het gebruiksrecht wordt vervolgens jaarlijks afgeschreven (voor de hand ligt een lineaire afschrijving conform de looptijd van



*‘Mag een wijziging
binnen de accountancy
standaarden voor
de commerciële
jaarrekening worden
overgenomen in de
fiscale jaarrekening?’*

de huurovereenkomst) terwijl de huurverplichting wordt opgerent (conform het huidige systeem voor ‘financial lease’). Deze afschrijving en oprenting leiden in de eerste jaren tot een hogere last dan enkel de jaarhuur. Voor de commerciële jaarrekening hebben de nieuwe regels grotendeels alleen maar nadelen, zoals een hogere huurlast in de eerste jaren van een huurovereenkomst, balansverlenging met aan de passiva kant een extra schuld zijnde de huurverplichting (slecht voor de solvabiliteit) en de onmogelijkheid (althans het wordt op zijn minst moeilijker) om ‘off balance’ situaties te creëren. Wellicht dat door de wijzigingen sommige ‘off balance’ situaties weer ‘on balance’ verschijnen. Fiscaal lijkt met name de mogelijkheid tot het in aanmerking nemen van een hogere huurlast interessant. Althans voor de meeste huurders geldt hoe eerder afrekens te beter. De vraag is dan natuurlijk of een wijziging binnen de accountancystandaarden voor de commerciële jaarrekening zo maar mag worden overgenomen in de fiscale jaarrekening. In principe kunnen standaarden die bedrijfseconomisch worden aanvaard ook fiscaal toepassing vinden. Dat is anders indien die stelsels in strijd zijn met de belastingwet of indien daardoor de algemene opzet of een beginsel van de belastingwet te kort zou worden gedaan. Er zijn goede argumenten op basis waarvan gesteld kan worden dat deze uitzonderingen niet van toepassing zijn. Ik verwacht ook dat in de jaren 2013 en later veel huurders zullen trachten conform IFRS fiscaal tot een initieel hogere aftrekbare huurlast te komen. Gezien het grote financiële belang dat vanwege het grote aantal huurders hiermee gemoeid kan zijn, verwacht ik niet dat de Belastingdienst deze nieuwe methodiek zonder slag of stoot zal accepteren. ■

Reageren? Mail naar rmaat@rechtstaete.nl