

De regels voor fiscale afschrijving van bedrijfspand



Als u nog kunt afschrijven op uw bedrijfspand scheelt dit u natuurlijk weer wat belasting want de winst wordt door de afschrijving wat lager. Voor de VPB mocht uw bv al een tijdje nog maar tot 100% van de WOZ-waarde afschrijven Voor de IB was dat tot 2024 nog anders maar vanaf dit jaar zijn de regels voor afschrijving in de IB en VPB weer gelijkgetrokken. Hoe werkt het ook alweer met afschrijven?

De afschrijving op gebouwen wijkt af van de afschrijving op andere bedrijfsmiddelen. U mag namelijk maar tot een bepaalde 'bodemwaarde op uw bedrijfspand(en) afschrijven'(zie verder). Over het deel van een eigen pand dat u voor uw onderneming gebruikt, schrijft u af. Gebruikt u het hele pand voor uw onderneming, dan kunt u dus over het hele pand afschrijven.

Voor het bepalen van de afschrijving moet u rekening houden met:

- de gebruiksduur van het pand. Meestal is de gebruiksduur van een pand 30 tot 50 jaar;
- een restwaarde van het pand. Dit is de waarde die het pand heeft aan het einde van de gebruiksduur;
- het feit dat u niet mag afschrijven over grond.

U schrijft af over de aanschafwaarde van het pand. Dit is de koopsom inclusief de aankoopkosten van het pand. Heeft u recht op aftrek van BTW, dan neemt u de kosten exclusief BTW op in de aanschafwaarde. Als u geen recht heeft op aftrek van BTW, neemt u de aankoopkosten inclusief BTW.

De aankoopkosten zijn bijvoorbeeld:

- de notariskosten
- de makelaarskosten
- de overdrachtsbelasting

De hoogte van de afschrijving van het pand berekent u als volgt:

- Bepaal de aanschafwaarde van het pand of het ondernemingsgedeelte van het pand (= A).
- Bepaal (het evenredige deel van) de waarde van de grond die bij het pand hoort (= G).
- Bepaal de restwaarde van het pand (= R).
- Bepaal de gebruiksduur (= D).

De jaarlijkse afschrijving is: $(A - G - R) : D$.

Tot 2024 was afschrijving in de IB nog anders

Voor ondernemers in de IB gold tot 2024 voor gebouwen die zij ter belegging hielden dat de WOZ-waarde de bodemwaarde was. Voor gebouwen in eigen gebruik was de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde. Maar dat is nu dus ook 100%, net zoals in de VPB.

Overgangsrecht

Er geldt echter wel overgangsrecht in deze. Deze overgangsregeling houdt in dat op gebouwen in eigen gebruik die vóór 1 januari 2024 al tot het ondernemingsvermogen of resultaatvermogen van de ondernemer behoorden en waarop hij al vóór 1 januari 2024 heeft afgeschreven, maar nog niet over drie volledige boekjaren heeft afgeschreven, na 31 december 2023 gedurende de resterende jaren van die – in totaal – drie boekjaren nog mag worden afgeschreven volgens de in 2023 geldende regels. Maar neemt u een bedrijfspand in 2024 voor het eerst in gebruik, dan valt het gebouw direct onder de ‘nieuwe’ bodemwaarderegeling.

Bodemwaarde

Voor bedrijfspanden geldt dat de WOZ-waarde de ‘bodemwaarde’ bepaalt. U mag namelijk alleen afschrijven op een bedrijfspand zolang de boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde. Voor de IB en VPB is die 100% van de WOZ-waarde.

De toepassing van de jaarlijkse afschrijving op het pand is daardoor alleen mogelijk als:

- De boekwaarde van het pand hoger is dan de bodemwaarde.
- De jaarlijkse afschrijving over uw pand niet groter is dan het verschil tussen de boekwaarde en bodemwaarde.

U krijgt niet met de bodemwaardemaatregel te maken als u investeert in een duurzaam gebouw waarop u willekeurig mag afschrijven. Voor milieu-investeringen (onder de Vamil) geldt namelijk geen bodemwaarderegeling.

De [rekentool Afschrijving op pand in eigen gebruik](#) kan u helpen bij het berekenen van de afschrijving van uw pand.

WOZ-waarde checken op beschikking

Gemeenten baseren de WOZ-waarde van bedrijfspanden vaak op de (fictieve) jaarhuur per vierkante meter en een vermenigvuldigingsfactor. In de praktijk blijkt dat gemeenten bij de waardebeoordeling niet altijd de juiste uitgangspunten volgen. Bekijk de OZB-aanslag daarom kritisch. Raadpleeg het taxatieverslag voor inzicht in de opbouw van de WOZ-waarde van uw pand.

Bezwaar

Is de WOZ-waarde van het pand te hoog of te laag vastgesteld? Dien dan een bezwaarschrift in bij uw gemeente binnen zes weken na de dagtekening van de WOZ-beschikking. Als meer tijd nodig is omdat bijvoorbeeld het taxatieverslag wat langer duurt, kunt u alvast een pro-formabezwaarschrift indienen (dan is het bezwaar dus nog niet gemotiveerd, deze motivatie moet u dan later toesturen).

Bij een verlaging van de WOZ-waarde kunt u mogelijk extra afschrijven, let daar dus op als uw bezwaar een verzoek om verlaging inhoudt.

Dit is een artikel van de redactie van Fiscaal Rendement

Fiscaal Rendement is dé informatiebron voor fiscaal geïnteresseerde ondernemers en hun financiële adviseurs. Wat is er veranderd in de fiscale praktijk, en hoe kunt u als specialist deze informatie direct in uw dagelijkse werk toepassen? U weet het dankzij nieuws en praktische artikelen over onder meer inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, heffing en invordering, bezwaar en beroep en BTW.

De onafhankelijke en ervaren redactie van Fiscaal Rendement zit bovenop het nieuws en vertelt u als eerste wat de ontwikkelingen zijn. Altijd in heldere taal en met een praktische insteek, zodat u de informatie direct kunt vertalen naar uw eigen werksituatie. Fiscaal Rendement is daarnaast multimediaal. De voor uw vakgebied relevante informatie verschijnt:

- ✓ dagelijks op het digitale platform Rendement Online, waar u onder meer het laatste nieuws, checklists, rekentools, maatwerkbrieven en verdiepingsartikelen tot uw beschikking heeft;
- ✓ wekelijks gebundeld in een e-mailnieuwsbrief;
- ✓ maandelijks in het vakblad Fiscaal Rendement, boordevol nieuws en achtergrondartikelen, digitaal en op de mat;
- ✓ tweemaandelijks in een handzaam themadossier: een pocketboekje dat iedere editie een complex onderwerp uitdiept.



Rendement is een succesvolle uitgeverij van met name praktische vakbladen en digitale ondersteuning.

Het assortiment bestaat uit een crossmediaal portfolio: van printuitgaven zoals magazines en themadossiers tot online ondersteuning in de vorm van digitale naslagwerken, e-nieuwsbrieven, een vragenservice en tools.

www.rendementuitgeverij.nl