

Vastgoedvisie

Voorziening leegstandsrisico bij verkoop verhuurd pand

FD Selections donderdag 17 februari 2011

De Hoge Raad heeft onlangs beslist dat als een ondernemer een verhuurd pand verkoopt, het mogelijk is om een voorziening voor leegstandsrisico te vormen. Dit betekent dat de belastingheffing over de verkoopwinst deels kan worden uitgesteld naar de toekomst, omdat de verkoper een financieel risico loopt als het pand gedurende een afgesproken periode niet wordt verhuurd.

In kwestie ging het om een ondernemer die na verkoop van zijn bedrijfshuisvesting het gehele pand ging huren. Omdat de ondernemer slechts een gedeelte van het pand in gebruik had, was met verhuurder afgesproken dat de ondernemer het niet gebruikte deel mocht onderverhuren. De Hoge Raad stond het vormen van een voorziening voor leegstandsrisico toe voor zover de verkoper het leegstandsrisico achterhoudt.

Bevestiging eerdere zaak

Eerder heeft de rechtbank Arnhem in een andere zaak ook al beslist dat een vastgoedmaatschappij en projectontwikkelaar een voorziening mocht nemen voor verkochte panden met een huurgarantie. Daarmee heeft de rechter bevestigd dat de vorming van een voorziening voor leegstandsrisico's tot de mogelijkheden behoort, zodat de belastingheffing over de winst bij de verkoop een pand met huurgarantie deels uitgesteld kan worden.

Risico niet tegen marktconforme voorwaarden

Voor zover de verkoper een risico loopt dat hij het pand niet tegen marktconforme voorwaarden kan verhuren is het vormen van een voorziening afgewezen. Dit risico voltrekt zich van jaar tot jaar en moet daarom aan de toekomstige huurperiode worden toegerekend. Dit risico is op de toekomst gericht, daarom kan daarvoor geen voorziening worden gevormd.

Voorziening voor verkoopprijs

Een afgegeven huurgarantie of de afspraak een heel pand te huren verhoogt de verkoopprijs voor de verkoper van een deels onverhuurd pand. Vervolgens kan de verkoper met de koper afspraken maken dat een ongebruikt gedeelte van het verkochte pand dat geheel wordt teruggehuurd mag worden onderverhuurd. De huurgarantie kan er ook uit bestaan dat de koopsom later naar beneden toe zal worden bijgesteld, mocht het pand niet worden verhuurd door koper.

In beide gevallen verhoogt de afspraak met de koper de verkoopsom. Voor de verkoper vormt die hogere prijs pas winst als de koper of verkoper het niet verhuurde gedeelte van het pand weet te verhuren. Hij zal worden aangesproken op de afgegeven huurgarantie of de hogere huurlasten worden niet terugverdiend via onderverhuur als er geen huurder wordt gevonden.

Voor de praktijk

Zowel bij sale en lease-back van een eigen bedrijfspand - waarbij het gehele pand wordt teruggehuurd - als de verkoop van een verhuurd pand met een huurgarantie, is het mogelijk om een gedeelte van de verkoopwinst te reserveren. Het gaat om het gedeelte van de verkoopwinst dat ziet op het risico dat verkoper loopt dat een gedeelte van het pand niet wordt (onder)verhuurd gedurende een vooraf overeengekomen periode.

Met het afgeven van de verkoopprijsverhogende garantie door de verkoper ontvangt deze meer bij de verkoop van een pand en over deze extra winst zal pas belasting verschuldigd zijn op het moment dat de garantie niet meer zal of kan worden ingeroepen door de koper. Als een verkoper verwacht dat het leegstaande gedeelte van een pand op korte termijn verhuurd kan worden is het interessant te verkopen met een huurgarantie of volledige huur door verkoper.

Ewoud de Ruiter is directeur van 3RRR Belastingadviseurs