

Actuele kostprijs in de praktijk

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants

NBA

© 2017 Koninklijke NBA

Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij door middel van druk, fotokopieën, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van de NBA.

Disclaimer

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. De NBA is echter niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De NBA heeft er voor gekozen een maximaal leesbare brochure op te stellen. Voor een goede toepassing van het begrip actuele **kostprijs** is het noodzakelijk dat het Besluit actuele waarde, RJ-Uiting 2017-2 'Actuele **kostprijs**' en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJK B.2 alsmede RJ 212 en RJ 213 worden geraadpleegd.

Waarom deze brochure?

Het gewijzigde Besluit Actuele Waarde (van toepassing vanaf 1 november 2015) heeft het begrip vervangingswaarde vervangen door het nieuwe begrip actuele **kostprijs**. De Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) heeft hierover RJ-Uiting 2017-2 'Actuele **kostprijs**' uitgebracht. In de praktijk blijkt dat er nog onduidelijkheid bestaat over de toepassing van dit begrip. De RJ heeft dit in de 'Ten geleide' van de uiting onderkend, maar op dit punt nog geen nadere duiding gegeven. Om toch een handreiking voor de toepassing van het begrip actuele waarde te bieden, heeft een NBA werkgroep van accountants en taxateurs deze brochure samengesteld.

Waar gaat de brochure over?

De brochure gaat in op de toepassing van actuele **kostprijs** in de praktijk en behandelt tegelijk een aantal begrippen uit RJ-Uiting 2017-2. Na een algemene omschrijving van het begrip actuele **kostprijs** bespreekt de brochure een aantal praktijkvragen en praktijkvoorbeelden. De brochure geeft geen dwingende voorschriften voor het bepalen van de actuele **kostprijs**, maar biedt vooral praktische handvatten voor de praktijk. Het is niet uitgesloten dat er ook andere methoden bestaan die een gepaste invulling zijn van het begrip actuele **kostprijs**. De brochure biedt dan ook geen garantie dat hij in alle gevallen toepasbaar is.

De overgang van vervangingswaarde naar actuele **kostprijs** is een stelselwijziging die volgens RJ 140 verwerkt moet worden. Door de stelselwijziging kan de oude invulling van vervangingswaarde vaak niet meer worden gehanteerd en is een wijziging in waarderingssystematiek noodzakelijk. Net zoals bij vervangingswaarde is het onder actuele **kostprijs** daarom van belang om te beoordelen of sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Actuele waarde wordt het meest toegepast bij grond en terreinen, gebouwen en transportmiddelen met een langere gebruiksduur (bijv. schepen). Vanwege het specifieke karakter richt deze brochure zich primair op vastgoed, maar hij kan ook relevant zijn voor andere activa die op actuele **kostprijs** worden gewaardeerd.

Hoe zit de brochure in elkaar?

Deze brochure is opgebouwd uit drie onderdelen:

- 1) Invulling begrip actuele kostprijs
- 2) Praktijkvraagstukken
 1. Identieke vervanging
 2. Componenten
 3. Gecorrigeerde vervangingswaarde
 4. Marktwaaarde
 5. Indexcijfers
 6. Herbouwwaarde
 7. WOZ-waarde
- 3) Praktijkvoorbeelden
 1. Pand zonder verbouwingen, zonder restwaarde
 2. Pand zonder verbouwingen, met restwaarde
 3. Pand met latere aanbouw
 4. Pand met latere ingrijpende verbouwing
 5. Bepaling cumulatieve afschrijvingen bij stelselwijziging van vervangingswaarde naar actuele **kostprijs**

1 | Invulling begrip van actuele kostprijs

De actuele **kostprijs** valt volgens artikel 2 van het Besluit Actuele Waarde te omschrijven als:

- De actuele **inkoopprijs** of,
- De actuele **vervaardigingsprijs**,

beide onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

De actuele **kostprijs** is een inschatting wat de boekwaarde van een actief zou zijn geweest als het actief tegen de huidige inkoopprijs of vervaardigingsprijs zou zijn verworven. De actuele **kostprijs** vertegenwoordigt dus een nettobedrag en is primair historisch gericht.

De actuele **kostprijs** is opgebouwd uit twee componenten: de bruto component die de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** zou vertegenwoordigen en de cumulatieve afschrijvingen. Om verwarring tussen de bruto begrippen actuele **inkoopprijs** en actuele **vervaardigingsprijs** en het netto begrip actuele **kostprijs** te voorkomen, zijn deze overal in deze brochure **vet gedrukt**. Het netto begrip actuele **kostprijs** is primair een boekhoudkundig begrip en heeft niet direct relevantie als 'waarde', anders dan dat dit mogelijk een minimumwaarde kan vertegenwoordigen. Als er indicatoren voor een bijzondere waardevermindering zouden zijn, vindt een impairment toets plaats met een afwaardering van de actuele **kostprijs** naar de realiseerbare waarde (hoogste van opbrengstwaarde en bedrijfswaarde). Als de actuele **kostprijs** is gehanteerd, impliceert dit dat de opbrengstwaarde en/of de bedrijfswaarde hoger zijn dan de actuele **kostprijs**.

Taxateurs en bouwkostenbureaus zullen vaak in staat zijn om een goede inschatting te maken van de actuele **inkoopprijs**. Belangrijk is om in de opdrachtverstrekking aan de externe expert duidelijk te maken wat er gevraagd wordt en hoe dit is gedefinieerd. Veelal zal de taxateur in zijn rapport moeten vermelden dat sprake is van een zogenaamd 'bijzonder uitgangspunt'.

Ook de vereiste toelichtingen (RJ 212.705) zijn van belang, waaronder betrokkenheid van een onafhankelijke taxateur, methoden en belangrijke veronderstellingen. Indien de marktwaarde belangrijk afwijkt van de boekwaarde, dient overwogen te worden of de marktwaarde in de toelichting moet worden vermeld (RJ 212.707).

Indien een actief intern is vervaardigd, zal veelal de interne calculatie-afdeling in staat zijn om een actuele **vervaardigingsprijs** te benaderen, zeker in geval dat het actief in het recente verleden is vervaardigd. In andere gevallen kan een bouwkostenbureau mogelijk relevante gegevens aanleveren voor het bepalen van de actuele **vervaardigingsprijs**. Hierbij kan soms ook aansluiting worden gezocht bij indexcijfers als alternatief. De actuele stichtingskosten (onderdeel van de berekening van gecorrigeerde vervangingswaarde) sluiten vaak goed aan bij een actief dat in nieuwstaat is gekocht. In sommige gevallen kan aansluiting worden gezocht bij indexcijfers. Herbouwwaarde en WOZ-waarde zijn vrijwel nooit geschikt. Voor activa die niet in nieuwstaat zijn gekocht, is vaak de marktwaarde relevant, of van een ander identiek actief of van hetzelfde actief.

Om de actuele **kostprijs** te kunnen bepalen heeft men primair de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** (dus de bruto component) als informatie-element nodig. RJ 212.406 bepaalt immers dat de cumulatieve afschrijvingen op de datum van herwaardering evenredig aangepast worden aan de wijziging van de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs**. De cumulatieve afschrijvingen zijn voorafgaand aan de eerste herwaardering naar actuele **kostprijs** al bekend. De cumulatieve afschrijvingen zijn namelijk een resultaat van oorspronkelijke kostprijs en de gehanteerde restwaarde, gebruiksduur en afschrijvingsmethode. Ook op het moment van de stelselwijziging van vervangingswaarde naar actuele **kostprijs** zijn de cumulatieve afschrijvingen veelal bekend, zie ook het voorbeeld in paragraaf 3.5.

Diverse overwegingen zijn bij actuele **kostprijs** net zo relevant als bij (reguliere) kostprijs. Hieronder vallen onder andere bepaling van de afschrijvingsmethode, de restwaarde en de gebruiksduur. Ook geldt op identieke wijze dat niet afgeschreven wordt over een actief (of component daarvan) als de restwaarde (niet te verwarren met de huidige marktwaarde) hoger is dan de huidige boekwaarde. Omdat deze zaken niet specifiek voor actuele **kostprijs** gelden, gaat deze brochure hier verder niet op in.

2 | Praktijkvraagstukken

2.1 Identieke vervanging

Het begrip actuele **kostprijs** gaat uit van identieke vervanging van het betreffende actief. In geval van de actuele **inkoopprijs** wordt uitgegaan van dezelfde ouderdom als dat het actief had ten tijde van de oorspronkelijke aankoop.

Praktijkvraag 1

Vraag: een actief is in 2000 in nieuwstaat gekocht door de onderneming. In 2016 wordt de actuele **inkoopprijs** gebaseerd op de marktprijs van dit betreffende actief in 2016. Is dit een acceptabele invulling van de actuele **inkoopprijs**?

Antwoord: waarschijnlijk niet. In 2000 had het actief een ouderdom van 0 jaar. In 2016 heeft dit actief een ouderdom van 16 jaar. Daarom is het actief niet in dezelfde staat als toen het oorspronkelijk werd gekocht. De actuele **inkoopprijs** zou gebaseerd moeten worden op een identiek actief dat in 2016 in nieuwstaat kan worden gekocht. Dit identieke actief wordt verondersteld in 2016 gebouwd te worden op basis van de materialen, kwaliteit en bouwbesluit uit 2000.

Identieke vervanging kan in de praktijk leiden tot vragen. De actuele **inkoopprijs** kan worden gebaseerd op de samenstellende delen van de inkoopprijs, wat veelal nodig zal zijn als er geen inkoopprijs van het totale actief voorhanden is. In de meeste gevallen zullen de volgende elementen van belang zijn (uitgaande van een nieuwstaat situatie):

1. Materialen
2. Manuren
3. Machine-uren
4. Winstopslag

Ad 1: de actuele **inkoopprijs** kan bijvoorbeeld worden gebaseerd op huidige prijslijsten van materialen. Modernere bouwbesluiten hebben niet per definitie invloed op materialen. Stel bijvoorbeeld dat de verdiepingshoogte die in het gebouw is toegepast niet meer is toegestaan in het huidige bouwbesluit. Veelal zal het toch mogelijk zijn om de hoeveelheid materialen (beton / stenen / wapening etc.) te berekenen die in het betreffende actief zijn gebruikt. In andere gevallen is dit complexer, bijvoorbeeld als materialen niet meer geleverd kunnen worden of niet meer zijn toegestaan. Zie ook het volgende vraagstuk.

Ad 2 en 3: door moderne bouwmethoden kunnen prijs- en loonstijgingen worden gecompenseerd, dan wel kan sprake zijn van een verschuiving tussen bijvoorbeeld manuren en machine-uren. Bij berekening van de actuele **inkoopprijs** en **vervaardigingsprijs** mag rekening worden gehouden met deze ontwikkelingen, zolang dit leidt tot een identiek actief. Het kan bijvoorbeeld zijn dat meer machine-uren worden gebruikt en minder manuren, maar dat dit per saldo efficiënter / goedkoper wordt. Hierdoor kan de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** lager liggen dan de oorspronkelijke inkoopprijs of vervaardigingsprijs, dan wel minder hard zijn gestegen als alleen naar prijs- en loonindices wordt gekeken. Naast ontwikkelingen in prijs (inflatie) worden daarom ook ontwikkelingen in hoeveelheden (efficiencyvoordelen) meegenomen.

Ad 4: het bepalen van de winstopslag kan lastig zijn, omdat daar niet altijd inzicht in bestaat en deze ook onderdeel kan zijn van de manuren en/of machine-uren. Op basis van jaarrekeningen van bouwondernemingen kan hier mogelijk een betrouwbare inschatting van worden gemaakt. N.B. de winstopslag is alleen van belang als de samenstellende delen gebruikt worden als benadering van de actuele **inkoopprijs**. Bij de actuele **vervaardigingsprijs** speelt de winstopslag geen rol, omdat deze ook bij originele vervaardiging niet mag worden meegenomen (zie RJ 212.307).

Praktijkvraag 2

Vraag: een actief is in 1990 in nieuwstaat aangeschaft door de onderneming. Bij de vervaardiging is gebruik gemaakt van bouwmaterialen die inmiddels verboden zijn en/of niet meer beschikbaar zijn. Hoe dient hier bij het bepalen van de actuele **inkoopprijs** in 2016 rekening mee gehouden te worden?

Antwoord: de actuele **inkoopprijs** gaat uit van identieke vervanging. Dit houdt in beginsel in dat de veronderstelling gehanteerd moet worden dat een actief wordt gebouwd en gekocht in 2016 waarin de verboden en/of niet meer beschikbare materialen zijn verwerkt. Waarschijnlijk zullen hierbij inschattingen gemaakt moeten worden.

Als bijvoorbeeld de gebruikte isolatie niet meer geleverd wordt omdat die onvoldoende is voor de huidige eisen, kan worden uitgegaan van de 'slechtste' isolatie nu met een afslag in de prijs voor het verschil in kwaliteit. Deze afslag is een schatting waar deskundigen informatie voor kunnen leveren of die afgeleid kan worden uit bouwkostenindices (zie verderop). Daarnaast is het de vraag hoe belangrijk deze specifieke materialen zijn voor de actuele **inkoopprijs**. Als dit slechts beperkt het geval is, kan er vanuit materialiteit ook niet voor worden gecorrigeerd. Tenslotte kan het als praktische invulling een overweging zijn om de tegenwoordig meest gebruikelijke vervangende materialen te gebruiken, omdat deze waarschijnlijk betrouwbaarder bepaald kunnen worden dan identieke materialen die niet meer bestaan.

Door de gekozen systematiek van identieke vervanging kan het mogelijk zijn dat er inschattingen noodzakelijk zijn. Inschattingen horen bij financiële verslaggeving en zijn dus geen directe reden dat actuele **kostprijs** niet toegepast kan worden. Ook bij waardering op kostprijs zijn er inschattingen, zoals de gebruiksduur, de restwaarde en de realiseerbare waarde (indien er indicaties zijn voor een bijzondere waardevermindering).

De RJ heeft in RJ 212.408 aangegeven dat geen verdere herwaardering voor het betreffende actief plaats zal vinden indien het niet langer mogelijk is de actuele **kostprijs** op balansdatum en in de toekomst betrouwbaar te bepalen. Dit wil echter niet zeggen dat er geen schattingonzekerheid mag zijn.

2.2 Componenten

De bepaling van de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** zal vooral relevant zijn voor activa-componenten met een lange gebruiksduur of een hoge restwaarde, dus veelal het 'casco' van een pand. Zoals in paragraaf 2.1 is gebleken, zijn schattingen vaak inherent aan het bepalen van de actuele **kostprijs**. Opstellers, taxateurs en accountants zullen hiermee rekening moeten houden. Hierbij kunnen enkele praktische overwegingen de volgende zijn:

Componentenbenadering

De actuele **kostprijs** wordt bepaald per activa-component, rekening houdend met de verwerkingswijze van uitgaven na eerste verwerking, kosten van herstel en kosten van groot onderhoud. Indien componenten volledig zijn afgeschreven, heeft bijstelling van de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** beperkte relevantie. De cumulatieve afschrijvingen worden immers evenredig (dus ook volledig) aangepast aan de wijziging van de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs**. Dit heeft dus alleen effect op de cumulatieve aanschafwaarde en de cumulatieve afschrijvingen, maar niet op de (netto) actuele **kostprijs** (boekwaarde) van nihil. Over het algemeen kan dit in de praktijk als niet materieel worden gekwalificeerd.

Componenten met beperkte gebruiksduur

De actuele **kostprijs** wordt bepaald per activa-component, rekening houdend met de verwerkingswijze van uitgaven na eerste verwerking, kosten van herstel en kosten van groot onderhoud. Indien componenten een relatief korte gebruiksduur hebben (bijv. schilderwerk waarvan de afschrijvingstermijn op vijf jaar is gesteld) en de inflatie beperkt is (zoals in huidige economische situatie), kan het gerechtvaardigd zijn om te veronderstellen dat de actuele **inkoopprijs** of de actuele **vervaardigingsprijs** nauwelijks afwijkt van de oorspronkelijke **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs**, zodat herwaardering daarom over het algemeen achterwege gelaten kan worden voor deze componenten. Dit sluit ook aan bij de bepaling in RJ 212.408, dat frequente herwaarderingen niet nodig zijn voor materiële vaste activa waarvan de actuele **kostprijs** niet aanzienlijk schommelt. Deze brochure veronderstelt dat hier eigenlijk de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** is bedoeld. Deze toepassing sluit ook bij de bepaling in de RJ dat herwaardering om de drie of vijf jaar mogelijk volstaat.

2.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De vervangingswaarde (volgens het oude Besluit Actuele Waarde) werd in taxaties vaak ingevuld door het begrip 'gecorrigeerde vervangingswaarde'. De gecorrigeerde vervangingswaarde gaat uit van de actuele stichtingskosten, verminderd met technische veroudering en functionele veroudering. Als voorbeeld:

Actuele stichtingskosten		90.000
Gebruiksduur	15 jaar	
Restwaarde	40%	
Resterende gebruiksduur	13 jaar	
Factor voor technische veroudering = $100\% - / - 2/15 * 60\% =$		92%
Factor voor functionele veroudering		95%
Gecorrigeerde vervangingswaarde = $90.000 * 92\% * 95\%$		78.660

Voor de actuele stichtingskosten is het van belang dat de stichtingskosten van het identieke actief worden bepaald, en niet op basis van een eventueel vervangend actief. Uit overleg met taxateurs is gebleken dat de actuele stichtingskosten worden bepaald van een identiek actief. Dit gaat uit van de materialen die in het actief zijn gebruikt. De taxateur zal uitsluitel kunnen geven of dit daadwerkelijk het geval is. Voor de actuele **inkoopprijs** moet in beginsel ook uitgegaan worden van een identiek actief en niet van een vervangend actief.

Technische veroudering werd veelal lineair berekend over het verschil tussen de stichtingskosten en de restwaarde, zie ook bovenstaand voorbeeld. Dit is onder actuele **kostprijs** onderdeel van de cumulatieve afschrijvingen. Deze hoeft dus niet apart bepaald te worden, omdat dit een gevolg is van de evenredige aanpassingen, als de actuele **inkoopprijs** is bepaald. Het is van belang om dit niet op een soortgelijke manier te doen als bij de gecorrigeerde vervangingswaarde. Schattingswijzigingen in gebruiksduur, afschrijvings-

methode en restwaarde worden onder de systematiek van de actuele **kostprijs** prospectief verwerkt, in overeenstemming met RJ 145. Onder de systematiek van de gecorrigeerde vervangingswaarde werden deze feitelijk retrospectief verwerkt in de boekwaarde, omdat periodiek de netto-boekwaarde werd herschat en hierin deze effecten waren meegenomen.

Praktijkvraag 3

Vraag: kan de factor voor technische veroudering gebruikt worden voor bepaling van de cumulatieve afschrijvingen als onderdeel van de kostprijs?

Antwoord: de cumulatieve afschrijvingen worden in beginsel bepaald op basis van de gebruiksduur, afschrijvingsmethode en restwaarde zoals die ook bij 'reguliere' kostprijs worden bepaald. Zie hiervoor ook paragraaf 3.5. Het is dus niet nodig om de technische veroudering hierbij te betrekken.

Overigens, als er geen schattingswijzigingen zijn geweest voor de restwaarde en de gebruiksduur en de afschrijvingsmethode continu lineair is geweest zal de technische veroudering overeenkomen met de cumulatieve afschrijvingen. In gevallen waar wel schattingswijzigingen zijn geweest, is toepassing van technische veroudering niet de meest zuivere methode en hangt geschiktheid af van de materialiteit.

Bij het bepalen van de functionele veroudering wordt rekening gehouden met economische veroudering (in hoeverre is er maatschappelijk gezien nog behoefte aan het pand), verandering van bouwwijze (kan er nu goedkoper worden gebouwd), belemmering in gebruiksmogelijkheden (kan het pand nog optimaal worden benut) en excessieve gebruikskosten (bijzondere onderhoudskosten). Een voorbeeld waar functionele veroudering aan de orde is, is een kantoorpand waarin veel kleine ruimten zijn opgenomen, terwijl tegenwoordig vaak met kantoorruimten wordt gewerkt. De correctie voor functionele veroudering als onderdeel van de gecorrigeerde vervangingswaarde sluit voor het merendeel niet aan bij identieke vervanging. De factor voor functionele veroudering past dus niet bij toepassing van de actuele **inkoopprijs**. Wel kan een grote functionele veroudering mogelijk een indicator zijn voor een bijzondere waardevermindering. Deze toets vindt dan apart plaats.

Conclusies:

- De actuele stichtingskosten als onderdeel van de gecorrigeerde vervangingswaarde kunnen relevant zijn voor bepaling van de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs**;
- De factor voor technische veroudering kan relevant zijn als geen schattingswijzigingen zijn opgetreden sinds verwerving van het actief als benadering voor de cumulatieve afschrijvingen, maar dit is veelal niet noodzakelijk omdat de cumulatieve afschrijvingen op een andere manier bepaald kunnen worden;
- De factor voor functionele veroudering is voor de actuele **kostprijs** niet van belang, omdat deze niet in het concept van identieke vervanging past.

2.4 Marktwaaarde

De marktwaaarde gaat uit van het actief in de huidige staat en ouderdom. Vaak zal dit niet aansluiten bij de ouderdom van het actief bij oorspronkelijke aanschaf en zullen correcties noodzakelijk zijn.

De actuele **kostprijs** gaat uit van een actuele (bruto) **inkoopprijs / vervaardigingsprijs** minus cumulatieve afschrijvingen. De marktwaaarde is per definitie een nettowaarde. Bij een netto benadering worden zaken die prospectief verwerkt zouden moeten worden (wijzigingen gebruiksduur, afschrijvingsmethode, restwaarde) geheel of ten dele retrospectief verwerkt. Dit sluit niet aan bij RJ 145 en het beginsel van evenredige aanpassing van cumulatieve afschrijvingen.

Marktwaaarde wordt bovendien primair beïnvloed door vraag en aanbod. In de afgelopen jaren zijn er grote schommelingen in marktwaaarde geweest, die niet direct worden verklaard door ontwikkelingen in de actuele **inkoopprijs**. Hiervoor corrigeren kan dus complex zijn.

Daardoor is de marktwaaarde meestal geen goede benadering of startpunt voor het bepalen van de actuele **inkoopprijs** of de actuele **vervaardigingsprijs** van een actief dat in nieuwstaat is verkregen. Eventuele aanpassingen kunnen dan complex zijn. De marktwaaarde kan wel relevant zijn voor de waardering van grond en terreinen en van panden die niet in nieuwstaat zijn verkregen. Voor panden die niet in nieuwstaat zijn verkregen geldt immers dat de oorspronkelijke inkoopprijs een weergave is van de marktwaaarde op dat moment. Hierdoor was de marktwaaarde toen relevant en die blijft dat ook voor bepaling van de actuele **inkoopprijs** op een later moment.

Praktijkvraag 4

Vraag: hoe wordt de actuele **kostprijs** van grond en terreinen bepaald?

Antwoord: omdat grond en terreinen niet onderhevig zijn aan slijtage, heeft de ouderdom geen invloed op de aanschafprijs. Daarom is de actuele **inkoopprijs** gelijk aan de marktwaaarde, plus eventuele bijkomende kosten (bijv. overdrachtsbelasting en kosten koper).

Praktijkvraag 5

Vraag: in 2000 is een pand aangekocht. Dat pand was op dat moment 50 jaar oud (gebouwd in 1950). Hoe wordt de actuele **inkoopprijs** bepaald in 2016?

Antwoord: in beginsel wordt voor de actuele **inkoopprijs** in 2016 uitgegaan van een identiek actief dat een ouderdom heeft van 50 jaar, dus een actief dat gebouwd is in 1966. De onderneming heeft een analyse uitgevoerd waaruit blijkt dat de marktwaaarden in 2016 tussen panden gebouwd in 1950 en 1966 in lijn liggen van elkaar. Daarom concludeert de onderneming dat het gepast is om de marktwaaarde plus bijkomende kosten van het eigen pand in 2016 te hanteren als de actuele **inkoopprijs** van het betreffende pand.

N.B. Dit is erg afhankelijk van de uitgevoerde analyse en zal niet altijd mogelijk zijn in praktijksituaties. Ook is het belangrijk om de componentenbenadering (paragraaf 2.2) goed toe te passen.

Praktijkvraag 6

Vraag: hoe wordt de actuele **inkoopprijs** bepaald bij panden met een restwaarde die vrijwel gelijk is aan de historische aanschafprijs (bijv. sommige historische panden)?

Antwoord: De restwaarde is in RJ 940 gedefinieerd als 'het bedrag dat een rechtspersoon nu voor het actief zou ontvangen bij vervreemding, na aftrek van de geschatte vervreemdingskosten, indien het actief reeds de verwachte ouderdom zou hebben en in de staat zou verkeren die aan het einde van de gebruiksduur wordt verwacht.' Het kan voorkomen – bijvoorbeeld bij historische panden – dat de restwaarde vrijwel gelijk is aan de aanschafprijs. In dat geval zal er niet of zeer beperkt worden afgeschreven of het actief (mogelijk wel op bepaalde componenten ervan) en kan de actuele **inkoopprijs** worden gebaseerd op de marktwaarde van dit actief. Dit gaat er wel vanuit dat het actief nog in (vrijwel) dezelfde staat is als bij oorspronkelijke aanschaf. Als de staat is verslechterd (achterstallig onderhoud) of fors verbeterd (ingrijpende renovaties) zal dit mogelijk geen valide veronderstelling zijn. Zeker bij zeer oude panden zal het leeftijdsverschil tussen het moment van aanschaf en waarderingsmoment zo beperkt zijn dat dit zeer beperkt impact heeft op de staat waarin het verkeert en kan het daarom nog steeds als identiek actief worden gezien.

Daarnaast kan de marktwaarde van een soortgelijk identiek actief (dus niet het betreffende actief!) relevant zijn bij bepaling van de actuele **inkoopprijs** van het betreffende actief.

Praktijkvraag 7

Vraag: een actief is in 2000 vervaardigd door een derde partij en in 2005 gekocht door de onderneming. Hoe wordt de actuele **inkoopprijs** in 2016 bepaald?

Antwoord: het actief was bij oorspronkelijke aanschaf 5 jaar oud. Dit betekent dat de actuele **inkoopprijs** in 2016 gebaseerd wordt op een 5 jaar oud identiek actief, dus een actief dat vervaardigd is in 2011 maar wel gelijk is (qua materialen, bouwbesluit etc.) aan het in 2000 vervaardigde actief. Hierbij is het gepast om de marktwaarde in 2016 van het identieke actief (vervaardigd in 2011) te hanteren als de actuele **inkoopprijs** van het actief van de onderneming.

Marktwaarde kan dus relevant zijn, in het bijzonder voor activa die niet in nieuwstaat zijn gekocht, maar met een bepaalde ouderdom. Niet altijd als waarde van het betreffende actief, als wel van een identiek actief met dezelfde kenmerken als van het betreffende actief dat oorspronkelijk is verworven.

2.5 Indexcijfers

In de markt zijn diverse indexcijfers beschikbaar, zoals het taxatieboekje (her)bouwkosten bedrijfspanden, het prijzenboekje en de databases van taxateurs. Er zijn indexcijfers beschikbaar voor aanbestedingen, (her)bouwkosten, waaronder materialen, manuren en machine-uren. Belangrijk is dat ondernemingen afwegen, of de indexcijfers representatief zijn voor de activa / materialen / uren waarvan zij de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** wil bepalen. Dit is bij activa die niet in nieuwstaat zijn aangeschaft / vervaardigd vaak niet het geval, omdat de prijs op dat moment vaak niet of maar zeer beperkt bepaald wordt door de bouwkosten, maar vooral door vraag en aanbod op dat moment (zie ook paragraaf 2.4). Daarnaast

dient er aandacht besteed te worden aan de manier waarop indexcijfers tot stand zijn gekomen: is er bijvoorbeeld nog wel sprake van identieke vervanging en wordt gerekend met de bouwmethoden / besluiten op dat moment? Vanwege de veelheid aan indexcijfers is het niet mogelijk om hier een algemene uitspraak over te doen. Daarom is het van belang om inzicht te verkrijgen in de manier waarop indexcijfers tot stand komen.

Indien de indexcijfers wel representatief zijn, kunnen ze een uitgangspunt zijn voor bepaling van de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs**. Veelal is deze methode minder nauwkeurig dan de bepaling van de actuele stichtingskosten als onderdeel van de gecorrigeerde vervangingswaarde of een kostprijscalculatie ter bepaling van de actuele **vervaardigingsprijs**. Vanwege het benodigde inzicht in de totstandkoming van indexcijfers is het de vraag of dit per saldo een efficiëntere methode is. Indexcijfers kunnen soms een acceptabel alternatief zijn.

Praktijkvraag 8

Vraag: als een pand in nieuwstaat is aangeschaft, in hoeverre zijn de onderliggende bouwkosten dan relevant?

Antwoord: bij bepaling van de actuele **inkoopprijs** van een pand kan het gepast zijn om te kijken naar de manier waarop een bouwonderneming de prijs voor het pand zou bepalen. Dit kan gebaseerd zijn op de onderliggende bouwkosten plus een winstopslag. Vanuit die benadering kunnen de onderliggende bouwkosten relevant zijn voor bepaling van de actuele **inkoopprijs**. De onderliggende bouwkosten zullen wel gebaseerd zijn op de gebruikte materialen en bouwtekeningen, ook als die bij hedendaagse vervanging niet meer gebruikt zouden worden. De onderliggende bouwkosten die op deze manier zijn bepaald kunnen met een relevant indexcijfer worden geïndexeerd naar een huidig prijspeil en als zodanig tot een actuele **inkoopprijs** leiden.

Bij het bepalen van de kosten voor man- en machine-uren lijkt het mogelijk om rekening te houden met hedendaagse hulpmiddelen. Stel dat er efficiënter kan worden gewerkt, bijvoorbeeld inzet van kranen in plaats van handmatig materialen verplaatsen, dan kan hiermee rekening worden gehouden. Belangrijk is dat het eindresultaat leidt tot een identieke vervanging.

Gezien de mogelijkheid te kijken naar de onderliggende componenten en de winstopslag, kan een bouwkostenbureau (naast taxateurs) een mogelijke bron zijn voor het ondersteunen bij bepaling van de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs**.

2.6 Herbouwwaarde

De herbouwwaarde wordt veel in verzekeringscontracten gehanteerd. Er zijn enkele aandachtspunten om te bepalen of de herbouwwaarde in overeenstemming is met de actuele **inkoopprijs** of actuele **vervaardigingsprijs**, of dat aanpassing nodig is. Dit betreft vooral de volgende punten:

- De herbouwwaarde heeft vaak geen betrekking op de fundering. De veronderstelling is dat de fundering meestal onbeschadigd blijft en dus geen herbouw hiervan nodig is. De fundering is dus geen onderdeel van de herbouwwaarde, maar wel van de actuele **inkoopprijs**;
- Herbouw gaat uit van huidige bouwmaterialen en huidige eisen (bouwbesluiten en dergelijke). Dit is niet noodzakelijkerwijs identieke vervanging. Mogelijk zijn er correcties voor nodig;
- Herbouw gaat uit van een herbouw nu, en dus impliceert een actief zonder ouderdom. Als het betreffende actief een bepaalde ouderdom had bij oorspronkelijke aanschaf, is ook geen sprake van identieke vervanging in de staat bij oorspronkelijke aanschaf;

- Met het doel van een verzekeringscontract is onderverzekering vaak ongewenst. Hierdoor wordt de herbouwwaarde vaak relatief hoog bepaald, als extra zekerheid tegen onderverzekering;
- Polissen gaan vaak uit van een stabiele herbouwwaarde voor een bepaalde periode (bijv. 36 maanden) zonder indexering. Om het risico op onderverzekering te beperken wordt de herbouwwaarde bij aanvang relatief hoog bepaald, om de effecten van inflatie in de komende 36 maanden al mee te nemen.

De herbouwwaarde kan eventueel gehanteerd worden als de te gebruiken materialen voor de herbouw identiek zijn aan de materialen die gebruikt zijn in het betreffende actief en het actief in nieuwstaat is gekocht of vervaardigd. Vaak zijn er dan aanpassingen nodig, die complex kunnen zijn. De actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** van de fundering zal dan bijvoorbeeld apart bepaald moeten worden en er zullen afslagen gehanteerd moeten worden voor de relatief hoge bepaling van de herbouwwaarde. Hierdoor is dit alternatief meestal niet geschikt als uitgangspunt.

Praktijkvraag 9

Vraag: een pand is in 2010 gekocht in nieuwstaat. Kan de herbouwwaarde dienen als bron voor de actuele **inkoopprijs** in 2016?

Antwoord: op het moment dat de bij herbouw te gebruiken materialen nog identiek zijn aan de oorspronkelijk gebruikte materialen, kan de herbouwwaarde als basis worden gebruikt. Wel zal dan de actuele **inkoopprijs** van de fundering apart bepaald moeten worden, omdat die geen onderdeel is van de herbouwwaarde. Tevens zal gecorrigeerd moeten worden voor effecten van een relatief hoge bepaling van de herbouwwaarde, ter beperking van het risico van onderverzekering.

Doordat herbouwwaarde altijd resulteert in een nieuw actief (na herbouw), is de herbouwwaarde vaak niet geschikt als basis voor het bepalen van de actuele **inkoopprijs** van een actief dat niet in nieuwstaat is gekocht.

2.7 WOZ-waarde

De WOZ-waarde is relevant voor belastingheffing door gemeenten. Soms komt het voor dat de WOZ-waarde gebaseerd is op verouderde gegevens of gegevens in de markt en worden bij de WOZ-waarde bepaalde veronderstellingen gehanteerd die mogelijk niet juist zijn. De WOZ-waarde is ook een netto-begrip, terwijl de primaire vraag gericht is op een bruto-begrip (actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs**). Het is vaak niet mogelijk om terug te rekenen naar een bruto-waarde, omdat de benodigde informatie niet aanwezig is. Uiterste zorgvuldigheid is daarom geboden alvorens de WOZ-waarde wordt gehanteerd als benadering van of startpunt voor het bepalen van de actuele **inkoopprijs** of actuele **vervaardigingsprijs**.

3 | Praktijkvoorbeelden

3.1 Pand zonder verbouwingen, zonder restwaarde

Praktijkvoorbeeld 1

Dit voorbeeld is uitgewerkt in Bijlage A van RJ-Uiting 2017-2.

3.2 Pand zonder verbouwingen, met restwaarde

Ook indien een restwaarde aanwezig is, vindt aanpassing van de cumulatieve afschrijvingen evenredig plaats.

Praktijkvoorbeeld 2

Uitgangssituatie:	
Aanschafwaarde	10.000
Geschatte gebruiksduur (jaren)	10
Geschatte restwaarde	2.000
Lineaire afschrijving	
Boekwaarde na 2 jaar:	
Aanschafwaarde	10.000
Cumulatieve afschrijvingen	1.600
Boekwaarde	8.400
Gegevens na 2 jaar:	
Actuele inkoopprijs	11.000
Gebruiksduur ongewijzigd	
Restwaarde gewijzigd	2.300
Bepaling actuele kostprijs na 2 jaar	
Aanschafwaarde (oud)	10.000
Aanschafwaarde (nieuw)	11.000
Stijging aanschafwaarde	10,0%
Evenredige stijging cum afschrijvingen	160
Gewijzigde aanschafwaarde (actuele inkoopprijs)	11.000
Gewijzigde cumulatieve afschrijvingen	1.760
Gewijzigde boekwaarde (actuele kostprijs)	9.240
Oude afschrijvingen per jaar	800
Nieuwe afschrijvingen per jaar	868
Stijging afschrijvingskosten per jaar	8,4%

In het voorbeeld is de aanschafwaarde met 10% gestegen. Vaak zal dit in de praktijk aanleiding zijn om de restwaarde te herschatten. De restwaarde is in het voorbeeld met 15% gestegen, dus niet evenredig met de aanschafwaarde. Hierdoor stijgen de afschrijvingskosten ook niet evenredig (8,4%) met de stijging in de aanschafwaarde (10%). Dit wordt veroorzaakt doordat RJ 212.406 een evenredige aanpassing van de cumulatieve afschrijvingen voorschrijft en niet van het af te schrijven bedrag. Eventuele schattingswijzigingen van de gebruiksduur, de restwaarde en de afschrijvingsmethode worden hierdoor prospectief verwerkt, in overeenstemming met RJ 145. Door bijvoorbeeld een groter dan evenredige stijging van de restwaarde ten opzichte van de aanschafwaarde, stijgen de toekomstige afschrijvingskosten minder dan evenredig met de stijgingen in aanschafwaarde.

3.3 Pand met latere aanbouw

Praktijkvoorbeeld 3

Vraag: een pand is in 2000 vervaardigd en gekocht inclusief de onderliggende en omliggende grond. In 2010 heeft de onderneming zelf een aanbouw gemaakt. Hoe dient de actuele **kostprijs** in 2016 bepaald te worden?

Antwoord: de actuele **kostprijs** dient van drie elementen (componenten) afzonderlijk bepaald te worden:

- Actuele **inkoopprijs** van het pand exclusief de aanbouw, alsof dit nieuw in 2016 vervaardigd en gekocht zou zijn. Vervolgens dienen cumulatieve afschrijvingen evenredig te worden aangepast.
- Actuele **vervaardigingsprijs** van de aanbouw, alsof dit in 2016 vervaardigd zou zijn. Vervolgens dienen cumulatieve afschrijvingen evenredig te worden aangepast.
- Actuele **inkoopprijs** van de grond. Deze wordt gebaseerd op de marktprijs in 2016 vermeerderd met bijkomende kosten.

3.4 Pand met latere ingrijpende verbouwing

Praktijkvoorbeeld 4

Vraag: een pand is in 2000 vervaardigd en gekocht inclusief de onderliggende en omliggende grond. In 2010 heeft de onderneming zelf een verbouwing gedaan waarbij een aanzienlijk deel van het bestaande gebouw is gesloopt en vervangen. Hoe dient de actuele **kostprijs** in 2016 bepaald te worden?

Antwoord: de actuele **kostprijs** dient van drie elementen (componenten) afzonderlijk bepaald te worden:

- Actuele **inkoopprijs** van het oorspronkelijke pand (exclusief de aanbouw), alsof dit nieuw in 2016 vervaardigd en gekocht zou zijn. Vervolgens dienen cumulatieve afschrijvingen evenredig te worden aangepast. Door de verbouwing is een deel van de oorspronkelijke **inkoopprijs** afgeboekt ('derecognition'). Deze correctie vindt naar evenredigheid ook plaats op de actuele **inkoopprijs**. Als alternatief kan de actuele **inkoopprijs** worden bepaald op basis van de componenten die niet zijn gesloopt en vervangen.
- Actuele **vervaardigingsprijs** van de verbouwing, alsof dit in 2016 vervaardigd zou zijn. Vervolgens dienen cumulatieve afschrijvingen evenredig te worden aangepast.
- Actuele **inkoopprijs** van de grond. Deze wordt gebaseerd op de marktprijs in 2016 vermeerderd met bijkomende kosten.

3.5 Bepaling cumulatieve afschrijvingen bij stelselwijziging van vervangingswaarde naar actuele kostprijs

Praktijkvoorbeeld 5

Vraag: een actief is oorspronkelijk gekocht voor EUR 10.000. Het actief wordt op actuele waarde (voorheen ingevuld als de vervangingswaarde) gewaardeerd. Per 1-1-2015 is de vervangingswaarde EUR 8.000 en is er een herwaarderingsreserve van EUR 750. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is rekening gehouden met een passieve belastinglatentie van 25%.

De herwaarderingsreserve is conform RJ 212.414 bepaald als het verschil tussen de actuele waarde en de oorspronkelijke verkrijgingsprijs minus cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen (in deze casus niet aan de orde). Op 1-1-2015 wordt de actuele **inkoopprijs** bepaald op EUR 11.000. Wat is de actuele **kostprijs** op 1-1-2015?

Antwoord: de herwaarderingsreserve van EUR 750 is ontstaan uit een herwaardering van EUR 1.000 en een belastinglatentie van EUR 250. De oorspronkelijke verkrijgingsprijs minus cumulatieve afschrijvingen is dan EUR 7.000 (EUR 8.000 vervangingswaarde minus EUR 1.000 herwaardering). De cumulatieve afschrijvingen zijn dan EUR 3.000 (EUR 10.000 minus EUR 7.000). De actuele **inkoopprijs** van EUR 11.000 is 10% hoger dan de oorspronkelijke **inkoopprijs** van EUR 10.000. De cumulatieve afschrijvingen van EUR 3.000 worden dus ook met 10% verhoogd tot EUR 3.300. De actuele **kostprijs** is EUR 7.700, bestaande uit de actuele **inkoopprijs** van EUR 11.000 minus cumulatieve afschrijvingen van EUR 3.300.

N.B. In dit voorbeeld is de actuele **kostprijs** bepaald op 1-1-2015, omdat de stelselwijziging van vervangingswaarde naar actuele **kostprijs** retrospectief dient te worden verwerkt in de jaarrekening over 2016 (uitgaande dat boekjaar gelijk is aan kalenderjaar). Omdat jaarlijks wordt afgeschreven op de actuele **kostprijs**, kan het ook verdedigbaar zijn om de actuele **kostprijs** op 1-1-2016 te bepalen en vervolgens terug te rekenen naar 1-1-2015 (één jaar afschrijvingen corrigeren). Als er geen grote wijzigingen in de actuele **inkoopprijs** of **vervaardigingsprijs** zijn geweest, zal dit vaak een acceptabele invulling zijn.

Koninklijke Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Antonio Vivaldistraat 2 - 8
1083 HP Amsterdam
Postbus 7984
1008 AD Amsterdam

T 020 301 03 01
F 020 302 03 02
E nba@nba.nl
I www.nba.nl