

CoopFlash 1: Afschrijvingen in de boekhouding van een co-housing

Situering

Co-housingprojecten die voor een coöperatieve vennootschap kiezen, worden geconfronteerd met de boekhoudregels die stellen dat je op je gebouw jaarlijks een waardevermindering door middel van afschrijvingen dient te boeken. Dit maakt het voor de coöperatie moeilijk om een rendabel businessplan op te stellen. En na 25 jaar zou je gebouw nog nul euro waard zijn, wat niet klopt met de realiteit. Maar moet je dan wel afschrijven op je gebouw?

Toelichting

Het wordt boekhouders met de paplepel ingegeven dat dit een elementaire boekhoudregel is, maar enig onderzoekwerk geeft een ander, te nuanceren antwoord.

Het fiscaal wetboek stelt nergens dat afschrijvingen moeten geboekt worden! Wel schrijft het wetboek voor dat beroepskosten tijdens het boekjaar dat de kosten gemaakt worden, dienen geboekt te worden. Dit betekent concreet dat je “mag” opteren om bijvoorbeeld elk jaar 3% van de aankoopwaarde van je gebouw af te schrijven. Heb je dat de voorbije 3 jaar niet gedaan, ben je die beroepskost kwijt. Je kan niet in het vierde jaar plots 12% afschrijven omdat je de vorige jaren wenst in te halen. Conclusie: fiscaal hoeft je niet af te schrijven.

Doe je het wel moet je een vaste waarderingsregel hebben. Die waarderingsregel moet je trouwens vermelden in de toelichting van je jaarrekening. Kiezen om niet af te schrijven is trouwens ook een waarderingsregel die in de toelichting van je jaarrekening moet te lezen staan.

Voor boekhoudregels kijken we meestal naar het advies dat gegeven wordt door de Commissie van Boekhoudkundige Normen (CBN). In hun advies 15/2010 staat letterlijk:

“De gebruiksduur van deze goederen is meestal erg lang, zodat het jaarlijks afschrijvingsbedrag procentueel uitgedrukt ten opzichte van de aanschaffingswaarde, relatief beperkt is. Tegelijkertijd is het mogelijk dat de muntontwaarding (inflatie), de toename van de bouwkosten en de evolutie van de immobiliënmarkt een sterkere groei van de waarde van het onroerend goed kunnen teweegbrengen, om het even of deze waarde beoordeeld wordt als een verkoop- of vervangingswaarde. Deze waarde kan bijgevolg niet alleen de boekhoudkundige waarde van het goed in kwestie overtreffen, maar eveneens zijn aanschaffingswaarde.”

Deze CoopFlash kwam tot stand naar aanleiding van de [Inspiratiedag Coöperatieve Woonmodellen](#) op 15 december 2018, die Coopkracht organiseerde in samenwerking met Samenhuizen vzw en wooncoop cvba. Voor vragen of opmerkingen, neem gerust contact op met Coopkracht via info@coopkracht.org.

Is het in dergelijke omstandigheden en waar het om activa gaat die op blijvende wijze tot de exploitatie van de onderneming bestemd werden, nog wel verplicht, of zelfs geoorloofd, om de geplande afschrijvingspolitiek te blijven volgen?

Ter staving van een negatief antwoord op de hier gestelde vraag kan men inbrengen dat de voortzetting van de afschrijvingen zou leiden tot een onderwaardering, op de balans, van het goed in kwestie.

De Commissie is echter van oordeel dat het louter feit dat de verkoop- of vervangingswaarde van een vast actief met beperkte gebruiksduur zijn boekhoudkundige waarde zou overschrijden, de stopzetting van de afschrijvingspolitiek noch rechtvaardigt, noch mogelijk maakt.

Adviezen van het CBN zijn niet dwingend. Ook al pleit het CBN zeer sterk om afschrijvingen op gebouwen wel degelijk te boeken; het hoeft niet.

Hier is wel een belangrijke kanttekening bij te maken. Het CBN gaat immers altijd uit van het voorzichtigheidsprincipe. D.w.z. dat het CBN het niet erg vindt als iets te laag gewaardeerd staat in je balans. Iets wat te hoog gewaardeerd staat, vinden zij dan weer (terecht) niet kunnen.

Voorbeeld 1:

De coöperatie heeft een kasteeltje gekocht als co-housing. Dit gebouw wordt waar nodig gerenoveerd en wordt jaarlijks onderhouden door het uitvoeren van schilderwerken, herstellingen, enz. Je kan stellen dat het gebouw niet in waarde daalt en dat afschrijvingen niet hoeven.

Voorbeeld 2:

De coöperatie heeft een kasteeltje gekocht als co-housing. Het project komt echter niet van de grond en slechts 1/3^{de} van het gebouw wordt bewoond. 2/3^{de} van het gebouw staat leeg en wordt niet onderhouden. De enige bewoners zijn duiven die via dak en gebroken vensters hun weg naar binnen vinden. Dit gebouw daalt wél jaarlijks in waarde en een afschrijving lijkt hier boekhoudkundig de enige correcte handeling.

En hier zit de angel waar iedere bestuurder van een co-housingproject zich bewust moet van zijn. Wie geen afschrijvingen boekt, terwijl het gebouw toch in waarde daalt maakt een bestuurdersfout. Zowel fiscale, economische en boekhoudregels stellen dat een balans jaarlijks de reële situatie weergeven. Stel dat de coöperatie er op een gegeven moment mee stopt en bij de verkoop van het gebouw blijkt dat de verkoopprijs ver onder de boekhoudkundige waarde blijft, zou dit kunnen betekenen dat er plots een boekhoudkundig verlies ontstaat, waarbij de coöperatie bij vereffening niet alle schulden kan vereffenen. Dit komt voor derden (schuldeisers) als een verrassing want de

Deze CoopFlash kwam tot stand naar aanleiding van de [Inspiratiedag Coöperatieve Woonmodellen](#) op 15 december 2018, die Coopkracht organiseerde in samenwerking met Samenhuizen vzw en wooncoop cvba. Voor vragen of opmerkingen, neem gerust contact op met Coopkracht via info@coopkracht.org.

verliezen waren in de vorige jaarrekeningen nooit terug te vinden. Hier kunnen bestuurders dan voor verantwoordelijk gesteld worden.

Conclusie

Afschrijven op een gebouw hoeft formeel niet, maar wordt sterk aanbevolen. Bestuurders gaan best zeer voorzichtig om met dit gegeven. De regel is immers: meerwaarden hoeft je niet op te nemen in je balans, minderwaarden moet je wél opnemen in je balans. Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders en bij uitbreiding de algemene vergadering van aandeelhouders, om hier voor te zorgen.

Antwerpen, 10 januari 2018

Deze CoopFlash kwam tot stand naar aanleiding van de [Inspiratiedag Coöperatieve Woonmodellen](#) op 15 december 2018, die Coopkracht organiseerde in samenwerking met Samenhuizen vzw en wooncoop cvba. Voor vragen of opmerkingen, neem gerust contact op met Coopkracht via info@coopkracht.org.