

2004/01304
Hof Arnhem

IB 1964 10
IB 2001 3.30

Aanpassing afschrijving onroerende zaken door stijging restwaarde?

Toelichting staatssecretaris 20 mei 2008, nr. DGB2008-2666 n.a.v. uitspraak Hof Arnhem van 3 april 2008, nr. 2004/01304, jaren 1998 t/m 2001

Belanghebbende X bv (een beleggingsmaatschappij) heeft vier aan derden verhuurde, op een industrieterrein gelegen, kantoorpanden in eigendom. De panden zijn door haar aangeschaft in respectievelijk 1990, 1995, 1995 en 1997. De inspecteur heeft de door X toegepaste afschrijving op deze onroerende zaken met ingang van 1998 gecorrigeerd, omdat naar zijn opvatting sprake is van een aanmerkelijke stijging van de restwaarde van de grond die als blijvend kan worden aangemerkt. In geschil is of die correctie terecht is.

Hof

De inspecteur slaagt met betrekking tot de drie panden uit 1995 en 1997 niet in zijn bewijslast. Er is namelijk geen sprake van een 'aanmerkelijke verandering' (de stijgingen bedragen in casu in ieder geval minder dan 50%) en bovendien is de periode sedert de aanschaf te kort om te kunnen spreken van een waardeverandering 'die redelijkerwijs als blijvend kan worden beschouwd'. Met betrekking tot het pand uit 1990 slaagt de inspecteur volgens het hof wel in zijn bewijslast. Er is namelijk met betrekking tot de grondwaarde sprake van een stijging van 159% die zich over een langere periode heeft gemanifesteerd. Het hof acht vervolgens niet aannemelijk dat X bv, zoals zij stelt, die waardestijging aan het eind van de levensduur van de opstallen niet zal realiseren (BNB 1963/6).

De staatssecretaris ziet af van het instellen van beroep in cassatie. Ter toelichting merkt hij het volgende op.

Het oordeel van het hof om bij de afschrijving van onroerende zaken rekening te houden met een blijvende c.q. duurzame en aanmerkelijke stijging van de restwaarde, is in overeenstemming met de door de Hoge Raad gegeven uitgangspunten in de arresten Hoge Raad 2 januari 1958, nr. 13 379, BNB 1958/56 en meer recent Hoge Raad 10 augustus 2007, nr. 39 519, BNB 2007/299*.

Het oordeel van het hof dat eerst bij een stijging van de waarde met meer dan 50% sprake is van een aanmerkelijke stijging, wordt door mij echter niet gedeeld. Voor de invulling van het begrip aanmerkelijke waardestijging zou ik eerder aan willen sluiten bij het begrip 'in belangrijke mate' (30%) dan wel bij het begrip 'aanmerkelijk' uit de oude aanmerkelijk belangregeling (33 ⅓%). Het oordeel van het hof op dit punt dient door de belastingdienst dan ook niet als uitgangspunt genomen te worden.

Het oordeel over de mate van duurzaamheid van de waardestijging acht ik in casu echter feitelijk en niet onbegrijpelijk. Gelet op de relatief korte bezitsperiode en het feit dat sprake was van een bedrijventerrein in ontwikkeling kan ik mij vinden in het oordeel dat niet is bewezen dat de stijging van de restwaarde als blijvend kan worden aangemerkt. Om die reden stel ik geen cassatie in tegen de uitspraak van Hof Arnhem.