

## Ernst & Young verzorgt voor Vastgoedmarkt elke maand een rubriek over de International Financial Reporting Standards (IFRS).

In deze rubriek worden interpretatiekwesties en ontwikkelingen behandeld voor verschillende IFRS-standaarden. Reacties naar [ad.buisman@nl.ey.com](mailto:ad.buisman@nl.ey.com) of [marco.rooks@nl.ey.com](mailto:marco.rooks@nl.ey.com). Het IFRIC, de interpretatiecommissie van de IASB, boog zich in september onder meer over twee vraagstukken die de gemoederen blijven bezighouden. Dat zijn de behandeling van latente belastingen wanneer er sprake is van vastgoed in een juridische schil, de zogenaamde 'corporate wrapper', en de nog altijd actuele vraag van de definitie van een bedrijfsovername.

### Corporate wrapper

Het IFRIC ontving een vraag over een entiteit die een dochtermaatschappij heeft waarin slechts één actief als bezit wordt verantwoord. Deze 'single asset entity' is een veel voorkomend fenomeen in de vastgoedsector, omdat het fiscaal vaak een beter resultaat geeft als de aandelen van deze entiteit worden verkocht in plaats van het vastgoed zelf. De kernvraag die hierbij speelt is of men bij de berekening van de voorziening latente belastingvoorzieningen het vaak lagere (of nihil) tarief mag hanteren dat zou gelden bij de vervreemding van de aandelen van de single asset entiteit in plaats van het tarief dat zou gelden bij de vervreemding van de stenen zelf. Volgens sommigen was hier ruimte voor interpretatie.

Echter in haar IFRIC-update van september 2010 beweegt het IFRIC in een geheel andere richting. Het stelt dat naar haar mening bij de berekening van de voorziening voor latente belasting rekening moet worden gehouden met alle relevante verschillen tussen de economische boekwaarde en de waarde voor de belastingberekening. Dit leidt tot de vaak onvoordelige situatie van een hogere voorziening voor latente belastingen vergeleken met een situatie waarbij mag worden uitgegaan van een veronderstelde verkoop van de aandelen. Naar de mening van het IFRIC is de standaard op dit punt duidelijk, maar lijkt het haar wenselijk dat dit punt in een eventuele toekomstige aanpassing van IAS 12 zal worden meegenomen. De vraag is of dit gebeurt. Bij een recente wijziging van IAS 12 is ook al aan dit punt voorbij gegaan. Dit standpunt van het IFRIC is teleurstellend, omdat het een andere richting ingaat dan door de IASB in juli 2005 is gesteld in haar maandelijkse Update. Daarin werd beloofd dat aanvullende richtlijnen zouden worden gegeven voor de berekening van latente belastingen wanneer verschillende mogelijkheden bestaan om het actief uiteindelijk te vervreemden. Velen meenden dat dit zou leiden tot een versoepeling van regels. Deze hoop blijft nu opnieuw tevergeefs.

### Definitie bedrijfsovername

Met de introductie van IFRS 3 (2008) is het begrip 'business' anders gedefinieerd, waardoor er een verruiming heeft plaatsgevonden van het aantal situaties dat een transactie als een bedrijfsovername moet worden behandeld. Wanneer er sprake is van een bedrijfsovername moet een zogenaamde 'purchase price allocation' worden opgesteld en moet worden vastgesteld of er sprake is van goodwill. Als een transactie mag worden aangemerkt als verwerving van een enkel actief, dan wordt het samenstel van gekochte activa en passiva gewaardeerd op basis van de kostprijs van de transactie. Deze wijze van verwerking is veel eenvoudiger. Veelvuldiger wordt bij de aankoop van vastgoed in een juridische schil de conclusie getrokken dat sprake is van de aankoop van een enkel actief. De aanwezigheid van belangrijke bedrijfsprocessen en personeel is daarbij één van de onderscheidende criteria. Waar ligt de grens? De vraagsteller heeft het IFRIC gevraagd om in te gaan op de situatie waarin vastgoed in een juridische schil wordt gekocht, dat is verhuurd aan verschillende huurders over variërende looptijden, samen met schoonmaakpersoneel en bijbehorende administratieve diensten, zoals de inning van huurpenningen. De vraagsteller stelde hierbij dat als, naar analogie van IAS 40, geen sprake is van belangrijk aanvullende dienstverlening, er geen sprake is van een bedrijfsovername maar van een actief.

In zijn IFRIC-update van september concludeert het IFRIC dat de overwegingen voor de aanvullende dienstverlening, zoals opgenomen in IAS 40.11-14, geen nadere aanwijzingen geven over de definitie van een 'business' maar slechts dienen om het onderscheid te maken tussen een belegging en vastgoed bestemd voor eigen gebruik. Waar de sector dacht een goed aanknopingspunt te hebben voor het subjectieve onderscheid tussen een bedrijfsovername en een actief, blijkt dit voorlopig niet het geval te zijn. Het IFRIC heeft haar medewerkers verzocht dit verder in kaart te brengen, zodat in een toekomstige vergadering hierop verder kan worden ingaan. Vooralsnog is dat geen goed nieuws.

### Conclusie

Wederom blijkt dat het IFRIC in haar beslissingen soms een richting inslaat die grote gevolgen kan hebben voor de vastgoedsector. Men herinnert zich nog wel IFRIC 15, waarbij toepassing van winstneming volgens het percentage van gereedheid aan strikte beperkingen werd onderworpen, iets wat door velen wordt gezien als een significante aanpassing van de standaard, en niet slechts als een interpretatiekwestie. De IFRIC-updates moeten daarom nauwlettend worden gevolgd.