

## Waardebegrippen Bedrijfseconomische taxaties

- waardebegrippen onroerende zaken
- waardebegrippen roerende zaken

---

<b>Waardebegrippen onroerende zaken</b>
---

1. Actuele waarde (conform “Besluit actuele waarde” van 14 juni 2005)
  - vervangingswaarde
  - bedrijfswaarde
  - opbrengstwaarde
  - marktwaarde
2. Reële waarde (conform IFRS)
3. Onderhandse verkoopwaarde
4. Executiewaarde
5. Onderhandse verkoopwaarde bij voortgezet gebruik en gelijkblijvende bestemming
6. Executiewaarde bij gelijkblijvende bestemming
7. Huurwaarde
8. Waarde in het economische verkeer
9. Waarde in het kader van de Wet waardering onroerende zaken
  - waarde in het economische verkeer
  - gecorrigeerde vervangingswaarde
10. Waarde in het kader van de ROZ/IPD-vastgoedindex

### **1. Actuele waarde (conform “Besluit actuele waarde” van 14 juni 2005)**

Onder actuele waarde van activa of passiva wordt verstaan: "de waarde die is gebaseerd op actuele marktprijzen of op gegevens die op de datum van waardering geacht kunnen worden relevant te zijn voor de waarde".

Als actuele waarde waartegen activa en passiva in de jaarrekening kunnen worden gewaardeerd, komt, afhankelijk van de soort activa of passiva dan wel van de omstandigheden, in aanmerking de vervangingswaarde, bedrijfswaarde, marktwaarde of opbrengstwaarde (Artikel 1).

Indien materiële vaste activa of immateriële vaste activa, niet zijnde beleggingen, worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de vervangingswaarde. Waardering geschiedt tegen de bedrijfswaarde indien en zolang deze lager is dan de vervangingswaarde.

Waardering geschiedt tegen de opbrengstwaarde indien de rechtspersoon heeft besloten de materiële of immateriële vaste activa, niet zijnde beleggingen, te verkopen (Artikel 7).

Indien financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de marktwaarde. (Artikel 10)

Indien activa, niet zijnde financiële instrumenten, die opbrengsten kunnen opleveren als belegging, worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de marktwaarde. Als benadering van de marktwaarde kan de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen worden gehanteerd (Artikel 11).

- **Vervangingswaarde**

Onder de vervangingswaarde wordt verstaan: "het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een actief dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander actief te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft".

Uitgangspunten:

- veronderstelling van continuïteit van de huidige bedrijfsactiviteiten;
- vervangingsinvesteringen leiden tot een positieve rendementsverwachting;
- rekening wordt gehouden met de technische en functionele veroudering die is opgetreden sedert de stichting van de zaak;
- geen rekening wordt gehouden met de aankoopkosten voor een verkrijger;

Indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat een zaak die tot de materiële vaste activa behoort, zal worden vervangen door een zaak die voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijkwaardige betekenis zal hebben, wordt deze gewaardeerd tegen vervangingswaarde.

Uitgangspunten:

- veronderstelling van continuïteit van de huidige bedrijfsactiviteiten;
- vervangingsinvesteringen leiden tot een positieve rendementsverwachting;
- bij de bepaling wordt rekening gehouden met de technische en functionele veroudering die is opgetreden sedert de stichting van de zaak;
- geen rekening wordt gehouden met de normale verwervingskosten voor een verkrijger.

- **Bedrijfswaarde**

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan: "de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf".

- **Opbrengstwaarde**

Onder de opbrengstwaarde wordt verstaan: "het bedrag waartegen een actief maximaal kan worden verkocht, onder aftrek van nog te maken kosten".

Uitgangspunten:

- de eigenaar heeft besloten het actief buiten gebruik te stellen;
- de eigenaar heeft te kennen gegeven het actief te willen verkopen;
- rekening wordt gehouden met de ten laste van de verkoper komende kosten.

Indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat zaken die tot de materiële vaste activa behoren, niet meer dienen of zijn bestemd voor de bedrijfsuitoefening en niet meer zullen worden vervangen, dan worden zij gewaardeerd tegen opbrengstwaarde.

Ook zaken die opbrengsten kunnen opleveren zonder dat zij in de bedrijfsuitoefening worden gebruikt of verbruikt, worden gewaardeerd tegen opbrengstwaarde.

Uitgangspunten:

- veronderstelling van discontinuïteit van de huidige bedrijfsactiviteiten;
- als zelfstandige vrucht dragers worden zaken gewaardeerd die opbrengsten opleveren;
- doorslaggevend voor de geschatte opbrengstwaarde kunnen zijn de verwachtingen over de huuropbrengst, leegstand en rentepeil.

- **Marktwaaarde**

Onder de marktwaaarde wordt verstaan: "het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn".

## **2. Reële waarde**

Volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) dient bij waardering op basis van geherwaardeerde waarde (herwaarderingsmodel) te worden uitgegaan van de reële waarde op het moment van herwaardering.

Volgens de International Accounting Standards IAS 16 en IAS 40 wordt de reële waarde gedefinieerd als: "het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn".

Uitgangspunten:

- normaliter waardering op basis van marktvergelijking op marktwaaarde;
- indien geen marktconformiteit vanwege de specifieke aard van het actief en zeldzame verkooptransacties, behalve als deel van voortgezette bedrijfsactiviteiten, waardering op basis van een batenbenadering of afgeschreven vervangingswaarde.

## **3. Onderhandse verkoopwaarde**

Onder de onderhandse verkoopwaarde wordt verstaan: "het bedrag dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen bij verkoop aan de meest biedende gegadigde nadat de verkoper de zaak, na de beste voorbereiding en op de voor het soort onroerende zaak meest gebruikelijke wijze, in de markt heeft aangeboden".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

## **4. Executiewaarde**

Onder de executiewaarde wordt verstaan: "het bedrag dat een onroerende zaak bij gedwongen verkoop in openbare veiling naar plaatselijk gebruik en naar verwachting redelijkerwijs zal opbrengen bij verkoop aan de meest biedende gegadigde".

Uitgangspunten:

- koper kan met proces verbaal van veiling ontruiming bewerkstelligen;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

### **5. Onderhandse verkoopwaarde bij voortgezet gebruik en gelijkblijvende bestemming**

Onder de onderhandse verkoopwaarde bij gelijkblijvende bestemming en voortgezet gebruik wordt verstaan: "het bedrag dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal opbrengen na aanbidding op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, waarbij de koper van de activa het oogmerk heeft om de activiteiten welke middels die onroerende zaak worden ondernomen, voort te zetten".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

### **6. Executiewaarde bij gelijkblijvende bestemming**

Onder de executiewaarde bij gelijkblijvende bestemming wordt verstaan: "het bedrag dat een onroerende zaak bij gedwongen verkoop in openbare veiling naar plaatselijk gebruik en naar verwachting redelijkerwijs zal opbrengen bij verkoop aan de meest biedende gegadigde".

Uitgangspunten:

- koper kan met proces verbaal van veiling ontruiming bewerkstelligen;
- koper is voornemens een bedrijf uit te oefenen waarbij de aanwezige gebouwoorzieningen en specifieke infrastructuur noodzakelijk is;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

### **7. Huurwaarde**

Onder de huurwaarde wordt verstaan: "het bedrag dat de meest biedende huurder verschuldigd zou zijn aan de verhuurder als redelijke tegenprestatie voor het uitsluitend gebruik van de onroerende zaken, uitgaande van de voor het soort onroerende zaken meest gebruikelijke voorwaarden en condities en uitgaande van de huurprijzen die voor soortgelijke onroerende zaken gebruikelijk worden betaald".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verhuren en er is sprake van een redelijk handelende huurder en verhuurder;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- het object wordt zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

### **8. Waarde in het economische verkeer**

Onder de waarde in het economische verkeer wordt verstaan: "het bedrag gelijk aan de prijs die bij aanbidding ten verkoop, op de voor de zaak meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, zou zijn besteed".

### **9. Waarde in het kader van de Wet waardering onroerende zaken**

In de Wet waardering onroerende zaken wordt in artikel 17 aangegeven hoe de aan een onroerende zaak toe te kennen waarde dient te worden bepaald ten behoeve van de heffing van belastingen door het Rijk, de gemeente en de waterschappen. De waardedefinities ontleend aan dit artikel luiden als volgt:

"De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger van de zaak, in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen".

De op deze wijze bepaalde waarde leidt tot "het bedrag dat gelijk is aan de prijs, welke door de meest biedende koper besteed zou worden bij aanbidding ter verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding" (waarde in het economische verkeer).

Ingevolge artikel 17, derde lid van de Wet WOZ wordt, behoudens bij woningen en monumenten, de waarde bepaald op de gecorrigeerde vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan de waarde in het economische verkeer.

Onder de gecorrigeerde vervangingswaarde van de onroerende zaak wordt verstaan: "het bedrag benodigd om een onroerende zaak te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, bij de bepaling waarvan rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak alsmede de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen".

### **10. Waarde in het kader van de ROZ/IPD-vastgoedindex**

Volgens de taxatierichtlijnen van de ROZ/IPD-vastgoedindex wordt verstaan onder de marktwaarde in verhuurde staat: "het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper de onroerende zaak na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten".

Voor woningcomplexen blijft het uitgangspunt marktwaarde in verhuurde staat, maar geldt als uitgangspunt de waarde op basis van complexgewijze verkoop aan een derde waarmee wordt bedoeld: "de hoogste prijs welke een marktpartij zou willen geven waarbij doorgaans de effecten van individuele verkoop van de woningen worden meegenomen. Doorgaans wordt hierbij afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald".

---

## **Waardebegrippen roerende zaken**

1. Actuele waarde (conform “Besluit actuele waarde” van 14 juni 2005)
  - vervangingswaarde
  - bedrijfswaarde
  - opbrengstwaarde
  - marktwaarde
2. Reële waarde
3. Onderhandse verkoopwaarde bij gelijkblijvende locatie en gebruik
4. Onderhandse verkoopwaarde
5. Liquidatiewaarde
6. Executiewaarde
7. Waarde in het economische verkeer

### **1. Actuele waarde (conform “Besluit actuele waarde” van 14 juni 2005)**

Onder actuele waarde van activa of passiva wordt verstaan de waarde die is gebaseerd op actuele marktprijzen of op gegevens die op de datum van waardering geacht kunnen worden relevant te zijn voor de waarde.

Als actuele waarde waartegen activa en passiva in de jaarrekening kunnen worden gewaardeerd, komt, afhankelijk van de soort activa of passiva dan wel van de omstandigheden, in aanmerking de vervangingswaarde, bedrijfswaarde, marktwaarde of opbrengstwaarde (Artikel 1).

Indien materiële vaste activa of immateriële vaste activa, niet zijnde beleggingen, worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de vervangingswaarde. Waardering geschiedt tegen de bedrijfswaarde indien en zolang deze lager is dan de vervangingswaarde.

Waardering geschiedt tegen de opbrengstwaarde indien de rechtspersoon heeft besloten de materiële of immateriële vaste activa, niet zijnde beleggingen, te verkopen (Artikel 7).

Indien financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de marktwaarde. (Artikel 10)

Indien activa, niet zijnde financiële instrumenten, die opbrengsten kunnen opleveren als belegging, worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, komt daarvoor in aanmerking de marktwaarde. Als benadering van de marktwaarde kan de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen worden gehanteerd (Artikel 11).

- **Vervangingswaarde**

Onder de vervangingswaarde wordt verstaan: "het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een actief dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander actief te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft".

Uitgangspunten:

- veronderstelling van continuïteit van de huidige bedrijfsactiviteiten;
- vervangingsinvesteringen leiden tot een positieve rendementsverwachting;
- bij de bepaling wordt rekening gehouden met de technische en functionele veroudering die is opgetreden sedert de stichting van de zaak;
- rekening wordt gehouden met de aankoopkosten voor een verkrijger;
- georiënteerd op de inkoopmarkt van de onderneming.

- **Bedrijfswaarde**

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan: "de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen geschatte toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf".

- **Opbrengstwaarde**

Onder de opbrengstwaarde wordt verstaan: "het bedrag waartegen een actief maximaal kan worden verkocht, onder aftrek van nog te maken kosten".

Uitgangspunten:

- veronderstelling van discontinuïteit van de huidige bedrijfsactiviteiten;
- de eigenaar heeft te kennen gegeven het actief te willen verkopen;
- georiënteerd op de verkoopmarkt;
- rekening wordt gehouden met de ten laste van de verkoper komende kosten.

- **Marktwaarde**

Onder de marktwaarde wordt verstaan: "het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn".

Uitgangspunten:

- verkoopkosten en aankoopkosten worden buiten beschouwing gelaten;
- georiënteerd op de verkoopmarkt.

## **2. Reële waarde**

Volgens de regels van de International Financial Reporting Standards (IFRS) dient bij waardering op basis van geherwaardeerde waarde (herwaarderingsmodel) te worden uitgegaan van de reële waarde op het moment van herwaardering.

Volgens de International Accounting Standards IAS 16 en IAS 40 wordt de reële waarde (marktwaarde) gedefinieerd als: "het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld in een zakelijke objectieve transactie tussen terzake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn".

## **3. Onderhandse verkoopwaarde bij gelijkblijvende locatie en gebruik**

Onder de onderhandse verkoopwaarde bij gelijkblijvende locatie en gebruik wordt verstaan: "het bedrag dat een zaak, binnen een redelijke termijn en bij vrijwillige onderhandse verkoop, na de beste voorbereiding en aanbieding op de voor de aard van de zaken gebruikelijke wijze en bij gelijkblijvende locatie en gebruik, zal kunnen opbrengen".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- veronderstelling van het voortzetten van het gebruik op gelijke locatie.

#### **4. Onderhandse verkoopwaarde**

Onder de onderhandse verkoopwaarde wordt verstaan: "het bedrag dat een zaak, binnen een redelijke termijn en bij vrijwillige onderhandse verkoop, na de beste voorbereiding en aanbidding op de voor de aard van de zaken gebruikelijke wijze, zal kunnen opbrengen".

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

#### **5. Liquidatiewaarde**

Onder de liquidatiewaarde wordt verstaan: "het bedrag dat een zaak, binnen een redelijke termijn en bij een gedwongen openbare verkoop, op een door de wet voorgeschreven wijze, na de beste voorbereiding en aanbidding op de voor de aard van de zaken gebruikelijke wijze, zal kunnen opbrengen".

#### **6. Executiewaarde**

Onder de executiewaarde wordt verstaan: "het bedrag dat een zaak, bij acuut gedwongen openbare verkoop, dus zonder enige voorbereiding van betekenis, op een door de wet voorgeschreven wijze, zal kunnen opbrengen".

#### **7. Waarde in het economische verkeer**

Onder de waarde in het economische verkeer wordt verstaan: "het bedrag gelijk aan de prijs die bij aanbidding ten verkoop, op de voor de zaak meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, zou zijn besteed".

Uitgangspunt:

- georiënteerd op de verkoopmarkt.