



Aankoop van een onroerend goed bestemd voor verkoop

nieuws

Nieuws: finance, profit,

16 december 2015

De Commissie voor Boekhoudkundige Normen bespreekt de situatie waarbij een vennootschap een onroerend goed aankoopt met het doel dit opnieuw te verkopen (CBN-Advies 2015/8).

Onroerend goed: 'Vaste activa' versus 'Voorraad'

De boekhoudkundige verwerking van een aangekocht onroerend goed wordt bepaald door de bestemming die het bestuursorgaan er bij de verwerving aan geeft:

- is het onroerend goed bestemd om duurzaam gebruikt te worden voor de bedrijfsuitoefening, dan wordt het onroerend goed opgenomen onder de *vaste activa*;
- is het onroerend goed bestemd voor verkoop, dan wordt het onroerend goed opgenomen onder de *voorraden*.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop

Binnen de klasse 3 van de voorraden worden de onroerende goederen bestemd voor verkoop (met inbegrip van de terreinen, gebouwen en zakelijke rechten op onroerende goederen) opgenomen op een afzonderlijke *35-rekening*: *'Onroerende goederen bestemd voor verkoop'*.

Deze rekening kan zowel de onroerende goederen bevatten die zonder verdere wijzigingen verkocht zullen worden, als deze die voor de verkoop nog een aantal bewerkingen zullen ondergaan (vb. bouwrijp maken bouwgrond, slopen gebouw op bebouwd terrein,...). Het omvat de bouwprojecten die door de vennootschap in eigen beheer zullen worden gerealiseerd en die niet in opdracht van een derde worden uitgevoerd.

De post onroerende goederen bestemd voor verkoop onderscheidt zich hiermee van de rubriek bestellingen in uitvoering. Op de *37-rekening 'bestellingen in uitvoering'* komt namelijk het onderhanden werk dat voor rekening van derden op bestelling wordt uitgevoerd en de goederen in bewerking die voor rekening van een derde op bestelling worden gemaakt.

Waardering

De voor verkoop bestemde onroerende goederen worden steeds gewaardeerd tegen *aanschaffingswaarde* of tegen de eventuele *lagere marktwaarde* op balansdatum. Het is niet toegestaan om een deel van de winst toe te rekenen aan de onroerende goederen bestemd voor verkoop, zoals bij bestellingen in uitvoering wel het geval is.

De kosten voor het bouwrijp of verkoopbaar maken van het betreffende onroerend goed maken deel uit van de aanschaffingswaarde, zoals daar onder andere zijn: de studie- en ontwerpkosten vanaf de aankoop; erelonen notaris, architect en landmeter; registratierechten; slooping- en bodemsaneringskosten; bouw- en verbouwkosten en kosten van verzekeringen.

De commissie benadrukt verder dat voor de voorraadwaardering van de voor verkoop bestemde onroerende goederen enkel de methode van de individualisering kan toegepast worden: twee onroerende goederen hebben immers nooit identieke technische of juridische kenmerken. Deze methode verhindert echter niet dat er een verdeelsleutel kan gebruikt worden voor kosten die op meerdere individuele bestanddelen betrekking hebben (vb. kosten architect voor een bouwproject van vijf woningen in een verkaveling).

Hoe doen we het in de boekhouding?

De aankoop van een onroerend goed (en bijkomende kosten) dat bestemd is voor verkoop:

605 Aankopen van onroerend goederen bestemd voor verkoop
aan 440 Leveranciers

De boeking van de eventuele kosten van architecten, landmeters en andere ontwikkelingskosten:

602 Aankopen van diensten, werk en studies
aan 440 Leveranciers

De boeking op inventarisdatum (of bij iedere transactie bij een permanent voorraadsysteem):

Toename van de voorraad:

350 Onroerende goederen bestemd voor verkoop: aanschaffingswaarde
aan 6095 Voorraadwijzigingen van gekochte gebouwen bestemd voor
verkoop

Afname van de voorraad:

6095 Voorraadwijzigingen van gekochte gebouwen bestemd voor verkoop

aan 350 Onroerende goederen bestemd voor
verkoop: aanschaffingswaarde

Intercalaire interesten

Het bestuursorgaan mag, onder de voorwaarden gesteld in artikel 38 KB/W.Venn., beslissen om in de aanschaffingswaarde van de onroerende goederen bestemd voor verkoop ook de intercalaire interesten op te nemen.

Deze rente op vreemd vermogen, gebruikt voor de financiering van de voorraden, mag slechts opgenomen worden voor zover deze rente voorraden betreft waarvan de productie meer dan één jaar bestrijkt en zij op een normale productieperiode betrekking heeft.

De activering van de intercalaire interesten moet in voorkomend geval vermeld worden in de toelichting bij de jaarrekening.

De boeking is dan als volgt:

350 Onroerende goederen bestemd voor verkoop: aanschaffingswaarde

aan 6503 Geactiveerde intercalaire interesten



Wouter Boeykens *senior manager*
finance
w.boeykens@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

atern.io