

Huurwaarde van machines en inventaris: nieuw in ons taxatieaanbod

Niet elk bedrijf wordt verkocht. Steeds vaker kiezen ondernemers, soms noodgedwongen, ervoor hun machines en inventaris te verhuren aan een derde die de onderneming voortzet. Voor die situatie leveren wij een nieuw product: een taxatierapport waarin naast de marktwaarde ook de huurwaarde van de bedrijfsuitrusting en installaties wordt vastgesteld. Estimade is een van de weinige taxateurs in Nederland die een onderbouwde, verdedigbare huurwaarde van roerende zaken kan rapporteren.

1. Wanneer speelt dit?

Denk aan een garagebedrijf waarvan de eigenaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Er is geen opvolging binnen de familie en het geheel — onderneming, machines en inventaris — blijkt niet verkoopbaar. Wél is er een werknemer die het bedrijf wil voortzetten, maar die de overnamesom niet kan financieren. Verhuur van de machines en inventaris is dan de oplossing: de werknemer gaat door, de eigenaar houdt zijn activa in bezit en ontvangt een periodieke vergoeding.

Precies op dat punt ontstaat de vraag: wat is een reële huurprijs? Een bedrag dat te laag is benadeelt de verhuurder en kan fiscaal en juridisch vragen oproepen; een bedrag dat te hoog is maakt voortzetting onhaalbaar. Een onafhankelijke huurwaardetaxatie geeft beide partijen — en hun adviseurs, financiers en de fiscus — een objectief vertrekpunt.

2. Wat is huurwaarde van machines en inventaris?

De huurwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of samenstel van objecten op de waardepeildatum zou kunnen worden verhuurd tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder, in een zakelijke transactie, onder marktconforme huurvoorwaarden waarbij partijen handelen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Bij roerende zaken werkt dat anders dan bij vastgoed. De huurwaarde van machines en inventaris is niet gebaseerd op contractuele standaardhuurvormen, maar op een bedrijfseconomische benadering van gebruik en waardeverloop. Wij bepalen de huurwaarde daarom als een economische gebruiksvergoeding, afgeleid uit de actuele waarde van de zaken, de resterende economische levensduur, een verwachte restwaarde en een gehanteerde rendementseis.

De uitkomst is een indicatieve economische waarde ter ondersteuning van financiële en bedrijfseconomische besluitvorming — geen juridisch bindende huur- of leaseprijs. Partijen houden dus

alle vrijheid om hun huurovereenkomst zelf vorm te geven, met de getaxeerde huurwaarde als onderbouwing.

3. Hoe wij de huurwaarde bepalen?

De huurwaardetaxatie bouwt voort op een volledige marktwaardetaxatie van de bedrijfsuitrusting en installaties in de huidige staat op de waarde-peildatum. Vanuit die basis rekenen wij de gebruiksvergoeding uit volgens een vaste, toetsbare methodiek:

- Annuïtaire berekening: de jaarlijkse huurwaarde wordt zo vastgesteld dat de actuele waarde van het object, verminderd met een eventuele restwaarde, over de gebruiksperiode wordt verrekend.
- Rendementseis (bijvoorbeeld 8%) als disconteringsvoet, die kapitaalkosten, risico en tijdswaarde van geld weerspiegelt. Dit is geen financierings- of leenrente.
- Huurbetaling vooraf, conform gangbare huur- en leasepraktijk; dit corrigeert uitsluitend het betaalmoment, zonder dubbeltelling van rente-effecten.
- Twee gebruiksscenario's: gebruik binnen de resterende reguliere economische levensduur (met restwaarde) en doorgebruik tot het einde van de verlengde levensduur (nihil-restwaarde).
- De hoogste uitkomst is maatgevend: de gewogen huurwaarde vertegenwoordigt de meest prudente en economisch verdedigbare vergoeding, passend bij het meest risicodragende gebruiksscenario voor de verhuurder.
- Onderhoud en keuringen komen voor rekening van de huurder: kosten voor keuringen, onderhoud, herstel en reparaties tijdens de huurperiode zijn niet in de huurwaarde verdisconteerd. Vervangingsinvesteringen komen voor rekening van de verhuurder; in dat geval wordt de huurwaarde opnieuw vastgesteld.

4. Wat levert het rapport u op?

U ontvangt één rapport waarin marktwaarde en huurwaarde naast elkaar staan, opgebouwd volgens de internationale taxatierichtlijnen (IVS). Het rapport bevat onder meer:

- een gespecificeerde marktwaardetaxatie van de bedrijfsuitrusting en installaties, inclusief gewogen resterende levensduur per post;
- de gewogen huurwaarde, uitgedrukt in een bedrag per jaar én per maand;
- een geadviseerde huurtermijn, gebaseerd op de waarde-gewogen resterende economische levensduur van de activa;
- de indicatieve restwaarde van de activa na afloop van de huurtermijn, berekend door het waarderingsmodel door te trekken naar het einde van die periode;
- een expliciete verantwoording van uitgangspunten, methodiek en gebruikte bronnen;
- een plausibiliteitsverklaring van een tweede, controlerend taxateur.

5. Voor wie is de huurwaardetaxatie bedoeld?

De huurwaardetaxatie is bedoeld voor situaties waarin de eigenaar van machines en inventaris die objecten wil verhuren aan een derde in plaats van ze te verkopen. Denk aan een bedrijfsopvolging zonder

overnamefinanciering, een verhuur aan een werknemer of familielid, een doorstart, een verhuur binnen een groep of tussen verbonden partijen, of aan verhuur als tussenstap richting een latere verkoop. Ook adviseurs — accountants, bedrijfsovernameadviseurs, fiscalisten, financiers, curatoren en advocaten — gebruiken het rapport om een huurconstructie onderbouwd vast te leggen.

6. Waarom Estimade?

Het taxeren van de huurwaarde van roerende zaken vraagt zowel kennis van de markt voor machines en inventaris als een consistent bedrijfseconomisch rekenmodel. Die combinatie is in Nederland schaars; wij behoren tot de weinige taxatiebureaus die er een volwaardig rapport over afgeven.

Onze taxaties worden uitgevoerd conform de International Valuation Standards (IVS) door taxateurs die zijn ingeschreven als Register Taxateur in machinerieën en bedrijfsinventarissen bij RICS, de Federatie TMV (certificatiesysteem SRZ, onder ISO-norm 17024) en in het Verenigd Register van Taxateurs (VRT). Alle drie registers kennen een verplicht hercertificerings- en educatieprogramma. Elk rapport wordt bovendien collegiaal getoetst door een tweede, controlerend taxateur (peer review) en de taxateur treedt volstrekt onafhankelijk op, zonder belang bij de uitkomst.

7. Huurwaarde laten vaststellen

Overweegt u verhuur van machines of inventaris, of begeleidt u een cliënt in zo'n traject? Neem contact met ons op voor een vrijblijvende toelichting en een voorstel op maat.

Contactgegevens

Estimade by Von Reth Amsterdam B.V.

New Yorkstraat 2, 1175 RD Lijnden

☎ 085 333 22 41

✉ info@estimade.nl
