



# Vastgoed Activa

## Bedrijfseconomisch

**Met de module Vastgoed Activa kunt u al uw activa op objectniveau registreren en de afschrijving op activa berekenen en journaliseren naar uw eigen financiële systeem. Naast de bedrijfseconomische boekwaarde kunt u tevens de fiscale boekwaarde van uw activa berekenen en registreren conform de huidige wet- en regelgeving. De module maakt deel uit van Vastgoed. Dit is de suite die u ondersteunt in het proces vastgoedsturing.**

U start met het inlezen van de vastgoedobjecten en bijbehorende kenmerken (straat, huisnummer, bouwvorm etc.) uit uw primaire systeem. Nadat de vastgoedobjecten zijn geregistreerd, koppelt u deze aan de bijbehorende activa c.q. gedane investeringen. De kenmerken van de activa zoals ype, rubriek etc. definieert u zelf. Het systeem berekent op basis van de invoer automatisch de afschrijvingsschema's en u legt daarmee de boekwaarde vast ten behoeve van uw eigen dossiervorming.

Na de registratie van het vastgoed en het koppelen van de activa laat u de activamutaties journaliseren naar uw financiële systeem, waarbij u diverse controlelijsten maakt om het proces te borgen. U bepaalt daarbij zelf de mate van verdichting naar het grootboek.

De software biedt nog diverse verwerkingsmogelijkheden, waarvan automatisch mutatieverslagen worden gemaakt. Zo kunt u het afschrijvingsschema van (een selectie van) de activa groepsgewijs muteren en verkoopmutaties registreren.

### RJ645

Per 1 januari 2012 is de herziene RJ645 van toepassing. Om te voldoen aan deze gewijzigde wet -en regelgeving kunt u het sociaal en commercieel (DAEB en niet-DAEB) vastgoed labelen, het vastgoed ultimo verslagjaar herwaarderen (impairment) op kasstroomgenererende eenheid niveau (KGE) en de mutaties automatisch verwerken in de activa. De bijzondere waardemutaties kunnen tevens worden gejournaliseerd.

Impairment is mogelijk bij toepassing van zowel het kostprijsmodel als het actuele waardemodel. Indien u geen gebruik maakt van SG|vastgoed scenarioanalyse kunt u de bedrijfswaarde en marktwaarde importeren vanuit een extern systeem.

De bijlagen voor de jaarrekening en meerjarenoverzichten vervaardigt u met variabele sorteer-, comprimeeren totaliseeropties op basis van de vastgoed- en investeringskenmerken, die door u zijn vastgelegd op object- en activaniveau. De overzichten kunnen in diverse formats worden geëxporteerd.

## Voordelen

- Automatisch aanmaken van afschrijvingsschema's  
Voor de gehele looptijd van de activa worden automatisch afschrijvingsschema's gegenereerd. Hierdoor kunt u middels de software (overzichten raadplegen) eenvoudig in de toekomst kijken voor wat betreft de boekwaarde van uw vastgoed.
- Eenduidig beheer door importfunctionaliteit  
Met de importfunctionaliteit leest u de vastgoedobjecten, investeringen en bijbehorende kenmerken in, zodat u eenvoudig en snel de administratie van de gehele vastgoedportefeuille actueel en beheersbaar houdt.
- Direct beschikbare en flexibele overzichten  
Naar Excel te exporteren overzichten zijn direct beschikbaar en geoptimaliseerd voor gebruik op objectniveau, waarbij naar eigen inzicht selecties kunnen worden gemaakt op basis van de geregistreerde vastgoedkenmerken.
- Ondersteuning bij verdeling van activa  
Met behulp van diverse verdeelsleutels zoals maandhuur en WOZ-waarde kunt u de activa van complexniveau verdelen naar objectniveau.
- Impairment vastgoed en automatische verwerking mutaties  
U kunt voor het sociaal en commercieel vastgoed een impairmenttoets op KGE-niveau uitvoeren en automatisch de mutaties verwerken en journaliseren.
- Segmentwijziging en verwerking activa  
U kunt registreren wanneer een vastgoedobject van segment (sociaal en commercieel vastgoed) wijzigt en de mutaties journaliseren.

## Fiscaal

### **Complementair aan de bedrijfseconomische vastgoed administratie kunt u de fiscale vastgoed administratie voeren in Vastgoed Activa. U kunt de fiscale afschrijving en het gebruik van de herinvesteringsreserve op activaniveau laten berekenen en registreren.**

Om de VPB-aangifte te kunnen doen, wilt u fiscaal administratief 'in control' zijn. Om een belangrijk onderdeel van dit proces te ondersteunen, kunt u in Vastgoed Activa de fiscale boekwaarde van uw vastgoed berekenen en registreren conform de richtlijnen, die zijn vastgelegd in de VSO2-wetgeving.

Nadat u de bedrijfseconomische activa-administratie heeft ingericht in Vastgoed Activa, kunt u starten met het importeren van de fiscale beginbalans en de bodemwaarde op objectniveau. Tevens kunt u de vastgoedobjecten kenmerken op basis van de vastgoedtypen, die de VSO2 onderscheidt.

Vervolgens koppelt u de fiscaal geactiveerde investeringen aan de objecten. Het systeem berekent primo boekjaar op basis van de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde de afschrijvingsruimte, die volledig wordt benut, mits deze aanwezig is. De afschrijvingsschema's worden automatisch aangemaakt en u legt daarmee de fiscale boekwaarde vast ten behoeve van uw eigen dossiervorming ter ondersteuning van de jaarlijkse VPB-aangifte.

Als u gebruikmaakt van een herinvesteringsreserve (HIR) kunt u de dotaties en toepassingen op investeringen registreren. Bij toepassing van de herinvesteringsreserve vindt in het systeem een controle plaats op het wel of niet voldoen aan de boekwaarde-eis.

De bijlagen voor de jaarrekening ter ondersteuning van de VPB-aangifte vervaardigt u met variabele sorteer-, comprimeer- en totaliseeropties op basis van de vastgoed- en investeringskenmerken, die door u zijn vastgelegd op object- en activaniveau. De gegevens exporteert u, al of niet via een hulpbestand, naar een spreadsheet. Zo kunt u een uitdraai maken van een fiscale activastaat en een overzicht samenstellen van de mutaties betreffende de herinvesteringsreserve.

## Voordelen

- Volledig benutten van de afschrijvingsruimte  
Op basis van de jaarlijks ingevoerde bodemwaarde wordt primo boekjaar de afschrijvingsruimte bepaald per object.
- Automatisch aanmaken afschrijvingsschema's  
Voor de gehele looptijd van de activa worden automatisch afschrijvingsschema's gegenereerd. Hierdoor krijgt u eenvoudig inzicht in de fiscale boekwaarde van uw activa.
- Gebruik herinvesteringsreserve (HIR) registreren en controle op boekwaarde-eis  
U kunt bij een desinvestering in het systeem vastleggen of u de fiscale boekwinst wilt doteren aan de herinvesteringsreserve. Eveneens wordt de vervalttermijn van de herinvesteringsreserve getoond. Vervolgens kunt u op activaniveau de toepassing van de herinvesteringsreserve vastleggen, waarbij een controle wordt uitgevoerd op het wel of niet voldoen aan de boekwaarde-eis.

Van alle mutaties van de herinvesteringsreserve kunt u tot op activaniveau een overzicht uitdraaien. Zo kunt u zien op welke objecten een fiscale boekwinst is behaald, welke zijn gedoteerd aan de herinvesteringsreserve en op welke investeringen een toepassing heeft plaatsgevonden.

### Aareon

Cornelis Houtmanstraat 36  
7825 VG EMMEN

Postbus 2036  
7801 CA EMMEN

tel.: (0591) 630 111  
[www.aareon.nl](http://www.aareon.nl)