

**INTEGRATIEHEFFING AFGESCHAFT:
KANTOORPAND OMBOUWEN NAAR STUDIO'S NU GOEDKOPER TE
REALISEREN**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

In jouw werk als makelaar zul je merken dat de woningmarkt aantrekt. Maar de markt voor oudere kantoorpanden is nog niet zo rooskleurig zo heb ik van diverse kanten begrepen. Er is veel aanbod en de eisen van zakelijke huurders zijn hoog. Niet ieder bestaand kantoorpand voldoet aan de eisen van een moderne uitstraling, beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen, up-to-date (glas)vezel-kabels voor de computers en een kantine.

Als zo'n kantoorpand in of vlakbij het centrum ligt, dan is een alternatief het ombouwen van kantoor naar woonruimten, bijvoorbeeld in de vorm van studio's. Dat brengt kosten met zich mee en je zult moeten nakijken of die opwegen tegen de (verwachte) opbrengsten.

Sinds 1 januari jl. valt die berekening sneller uit in het voordeel van verbouwen. Dit komt omdat de [integratieheffing](#) voor de BTW is afgeschaft.

Integratieheffing: wat was het ?

Simpel voorbeeld: een aannemer bezat grond en bouwde daarop een zakenpand. De koper betaalde dan BTW over de zowel de aanneemsom als de koopsom van de grond.

Was de ondernemer al eigenaar van een stuk grond en liet deze een aannemer daarop een bedrijfspand bouwen, dan hoefde deze eigenaar alleen BTW te betalen over de aanneemsom. Dat zou dus een lagere BTW heffing betekenen. Door de

kantoorpand ombouwen naar studio's nu goedkoper te realiseren

blad - 2 -

integratieheffing moest de ondernemer echter toch BTW afdragen over de waarde van zijn of haar eigen grond.

Sinds 1 januari jl. is de integratieheffing echter afgeschaft. Dat betekent dat ongelijke situaties ook ongelijk belast worden. Dit houdt in dat een ondernemer die al grond of een zakenpand bezit, goedkoper uit is bij (ver)bouw tot een nieuw pand. Over de waarde van de grond of het oude pand hoeft niet (opnieuw) BTW afgedragen te worden.

Integratieheffing: wat is het voordeel van afschaffing ?

Als makelaar spreek je veel mensen en kom je op vele plaatsen. Stel dat je een ondernemer treft die een ouder kantoorpand bezit in de buurt van het centrum en daar eigenlijk uitgegroeid is, dan kun je eens het volgende proefballonnetje oplaten.

Stel voor om het kantoorpand om te bouwen tot woning(en) en die te verhuren of te verkopen. Door het wegvallen van de integratieheffing hoeft deze ondernemer alleen BTW te betalen over de verbouwingskosten, maar niet over de waarde van het pand. Dat scheelt een slok op een borrel qua kosten.

Vervolgens kun je samen met de ondernemer op zoek naar een nieuw en fris kantoorpand en kun je de nieuwe woningen in het oude pand in de verkoop nemen.

Wel nog een waarschuwing: ga met de ondernemer en zijn of haar accountant praten. Soms komt het voor dat het niet meer verhuren van het kantoorpand tot heffing van andere belastingen, zoals vennootschaps- of inkomstenbelasting, leidt. De accountant kan het totaal-plaatje inkleuren.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

Integratieheffing afgeschaft:

kantoorpand ombouwen naar studio's nu goedkoper te realiseren

blad - 3 -

