

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



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*
Foto: [Harry Heuts](#)

Deze column is eigenlijk vooral interessant voor ondernemers die een ouder kantoorpand bezitten in of vlakbij het centrum van een stad. Ik hoop echter dat ook andere lezers het onderwerp interessant genoeg vinden om verder te lezen.

Vaak zijn dit soort kantoorpanden gedateerd en voldoen ze niet meer aan de eisen die gesteld worden aan kantoren, zoals goede bereikbaarheid en ruime parkeervoorzieningen of een geïntegreerd klimaat-systeem. Dat betekent dat deze panden ook lastiger te verhuren zijn.

Nu de woningmarkt aantrekt, is een alternatief om zo'n kantoor om te bouwen en daar één of meer woningen of studio's van te maken. Dan moet er natuurlijk gerekend worden of de kosten van verbouwing opwegen tegen de verwachte opbrengsten. Sinds begin dit jaar hebben ondernemers die al zo'n pand bezitten fiscaal een voorsprong op ontwikkelaars die het pand aankopen na de verbouwing.

Dit komt door de afschaffing van de [integratieheffing](#) voor de BTW.

Integratieheffing: wat was het ?

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

Bezat de ondernemer al een stuk grond en liet deze een aannemer daarop een bedrijfspand bouwen, dan hoefde de opdrachtgever alleen BTW te betalen over de aanneemsom. Dat zou dus een lagere BTW heffing betekenen. Door de integratieheffing moest de eigenaar toch BTW afdragen over de waarde van zijn of haar eigen grond.

Door de afschaffing van de integratieheffing hoeft dit niet meer. Alleen de BTW over de aanneemsom moet betaald en afgedragen worden.

Integratieheffing: wat is het voordeel van afschaffing ?

Stel dat je ondernemer bent met een ouder kantoorpand in (de buurt van) het centrum en je je bedrijf eigenlijk wilt verplaatsen, dan kun je eens het volgende bespreken met je accountant of fiscalist en een makelaar.

Verhuis met je onderneming naar een nieuwe state-of-the-art omgeving en hou de eigendom van het oude pand. Verbouw dat tot woning(en) en verkoop of verhuur die. Door het wegvallen van de integratieheffing hoef je dan alleen BTW te betalen over de verbouwingskosten, maar niet over de waarde van het pand. Voor de financiële haalbaarheid van het project scheelt dat aanzienlijk.

Een waarschuwing is wel op zijn plaats. Soms komt het voor dat het niet meer verhuren van het bestaande kantoorpand tot heffing van andere belastingen leiden, zoals vennootschaps- of inkomstenbelasting. De accountant of fiscalist zullen dat aspect ook meenemen in hun advies.

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.](#)

