

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



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

In vorige columns heb ik ondermeer geschreven over Casino Slavante en de begraafplaats aan de Tongerseweg. Deze keer wilde ik het dichterbij mijn werk zoeken en u meenemen naar Heer. In deze voormalige zelfstandige gemeente zijn veel ondernemers werkzaam. Bijvoorbeeld aan de Dorpstraat of de Einsteinstraat en natuurlijk ook het notariskantoor Huenges Wajer & Joosten aan de Wethouder Vrankenstraat.

Ondernemers Heer Totaal floreren

De ondernemers van Heer staan hun klanten graag goed te woord en hebben klantvriendelijkheid hoog in het vaandel staan. Dat betekent dat bedrijven groeien en daarom moeten uitbreiden. Bijvoorbeeld [Aarts Glas](#) dat onlangs een naastgelegen studentenpand heeft kunnen kopen en dat nu bij de zaak heeft getrokken.

Maar niet iedere ondernemer in Heer heeft dat geluk. Soms zit er niets anders op dan verhuizen naar een nieuwe locatie. Direct komt de vraag op wat gedaan moet worden met het (kantoor)pand op de oude locatie. Verkopen of verhuren is altijd een optie, maar soms lukt dat niet. Bijvoorbeeld omdat degene die het pand wil kopen of huren hoge eisen stelt op het gebied van bijvoorbeeld bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Verbouwen van kantoorruimte naar woningen fiscaal interessanter

In dat geval is er nog een andere optie, die sinds 1 januari 2014 interessanter is geworden. De ondernemer verbouwt zijn of haar kantoorpand tot woning(en) en zet die te koop of gaat die verhuren.

Sinds begin dit jaar is namelijk de zogeheten [integratieheffing](#) voor de BTW afgeschaft.

Voorbeeld

Een aannemer was eigenaar van grond in Heer en bouwde daarop een pand. De koper betaalde dan BTW over zowel de aanneemsom als de koopsom van de grond.

Bezat de ondernemer al een stuk grond aan bijvoorbeeld de Dorpstraat en liet deze een aannemer daarop een bedrijfspand bouwen, dan hoefde de eigenaar alleen BTW te betalen over de aanneemsom. Dat zou dus een lagere BTW heffing betekenen. Door de integratieheffing moest de eigenaar tot 1 januari jl. toch BTW afgedragen over de waarde van zijn of haar eigen grond.

Door de afschaffing van de integratieheffing hoeft de eigenaar van bijvoorbeeld een kantoorpand geen BTW af te dragen over de waarde van het oude pand. Alleen de BTW over de aanneemsom moet betaald en afgedragen worden.

Integratieheffing: wat is het voordeel van afschaffing voor ondernemers ?

Stel dat een advocaat uit Heer een ouder kantoorpand bezit en zijn of haar bedrijf uit het pand is gegroeid, dan is het nu interessanter om te verhuizen en het oude pand aan te houden en om te bouwen tot woning(en) of zelfs studentenpand.

Door het wegvallen van de integratieheffing hoeft deze succesvolle ondernemer alleen BTW te betalen over de verbouwingskosten, maar niet ook nog over de waarde van het voormalige bedrijfsgebouw. Voor de financiële haalbaarheid van het project scheelt dat aanzienlijk.

Soms komt het voor dat het niet meer verhuren van het bestaande kantoorpand tot heffing van andere belastingen leidt, zoals vennootschaps- of inkomstenbelasting. In een overleg met de notaris en de accountant kunnen alle facetten goed onder de loep worden genomen.

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.](#)

