

Integratieheffing afgeschaft:

kantoorpand ombouwen naar studio's nu goedkoper te realiseren

blad - 1 -

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



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

*Foto: [Harry Heuts](#)*

Onlangs las ik dat de zakelijke vastgoedmarkt nog weinig tekenen van herstel vertoont. Het gaat dan met name om de verhuur en verkoop van kantoorpanden.

Redenen zijn onder meer dat er veel aanbod is en de eisen van zakelijke huurders hoog zijn. Niet ieder bestaand kantoorpand voldoet aan de eisen van een moderne uitstraling, beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen, up-to-date (glas)vezelkabels voor de computers en een kantine.

Tegenover dit negatieve bericht wil ik graag een positief, maar wel wat ouder, punt onder de aandacht brengen, namelijk de afschaffing van de [integratieheffing](#) per 1 januari jl.. Hierdoor is het sneller rendabel om een bestaand kantoorpand om te bouwen tot woonruimte(n), zoals studio's en deze vervolgens te verhuren of te verkopen.

### **Integratieheffing: wat was het ?**

Simpel voorbeeld: een aannemer bezat grond en bouwde daarop een zakenpand. De koper betaalde dan BTW over zowel de koopsom van de grond als de aanneemsom. Was de betreffende partij al eigenaar van een stuk grond en liet deze een aannemer daarop een bedrijfspand bouwen, dan zou deze eigenaar alleen BTW hoeven betalen over de aanneemsom, oftewel: de eigenaar zou minder BTW hoeven af te dragen. Door de integratieheffing moest de ondernemer echter toch BTW afdragen over de waarde van zijn of haar eigen grond.

kantoorpand ombouwen naar studio's nu goedkoper te realiseren

blad - 2 -

Zoals aangegeven is sinds 1 januari jl. de integratieheffing afgeschaft. Een ondernemer die al grond of een zakenpand bezit, is nu goedkoper uit bij verbouw tot of bouw van een nieuw pand. Over de waarde van de grond of het oude pand hoeft namelijk niet (opnieuw) BTW afgedragen te worden.

**Integratieheffing: wat is het voordeel van afschaffing ?**

Als een kantoorpand slecht in de (zakelijke) markt ligt, dan is het sinds 1 januari jl. dus eerder een financieel haalbare optie om het te verbouwen naar (particuliere) woonruimte. Die markt is bovendien volgens de cijfers van organisaties als NVM, VBO en Kadaster inmiddels weer aangetrokken.

Dat betekent dat gebruik gemaakt wordt van een markt met een grotere vraag, maar het zorgt ook voor een verkleining van het aanbod op de zakelijke markt. Dat zou idealiter kunnen betekenen dat ook die markt weer aan zal trekken.

Wel nog een waarschuwing: soms komt het voor dat het niet meer verhuren van het kantoorpand tot heffing van andere belastingen leidt, zoals vennootschaps- of inkomstenbelasting. Een accountant of fiscalist kunnen, samen met de notaris, het totaal-plaatje inkleuren.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://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 -

