

ten geheel of gedeeltelijk ten laste van de winst kunnen komen als persoonsgebonden aftrek.

Drs. W.J.A. Ambergen, vast-goedfiscalist CMS Derks Star Busmann in Utrecht

Ombouwen kantoren

Er is weer hernieuwde aandacht ontstaan voor het ombouwen van kantoren naar woningen. Zoals te verwachten valt wordt voor dit veranderproces door zowel overheden als marktpartijen aange drongen op fiscale stimuleringsmaatregelen. In deze brief zal ik drie maatregelen bespreken.

Het (tijdelijk) afschaffen van overdrachtsbelasting op de verkoop van woonappartementen die ontstaan zijn uit kantoren zal

weinig effectief zijn. De verkopende (her)ontwikkelaar zal het pand na de herontwikkelingverplicht met btw en vrij van overdrachtbelasting moeten verkopen.

Enkele jaren geleden heb ik samen met de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers een plan gemaakt om extra fiscale aftrekken te creëren voor wat we toen 'ombouwkosten' genoemd hebben. Dat zijn de investeringen die gemaakt moeten worden om een kantoorgebouw om te bouwen naar woningen. Normaal moeten die bedragen geactiveerd worden, waardoor ze pas een winstdrukkend effect hebben bij verkoop van een pand. Mijn voorstel is om deze ombouwkosten geheel of gedeeltelijk extra comptabel ten laste van de fiscale winst te laten komen.

Voor zover de ombouw gepleegd wordt door bijvoorbeeld particuliere investeerders/verhuurders zouden de ombouwkos-