



Verduurzaming van vastgoed

Onderzoek naar fiscale kansen en risico's
door Merijn Betjes

Samenvatting

Verduurzaming van vastgoed heeft de afgelopen periode een enorme vlucht genomen, al dan niet onder druk van wet- en regelgeving. Er zijn binnen het huidige wettelijke kader een aantal interessante fiscale kansen beschikbaar (beantwoording deelvragen):

- Er zijn binnen de vennootschapsbelasting een aantal interessante investeringsfaciliteiten beschikbaar, die de kosten voor het verduurzamen van vastgoed verzachten. Bij het toepassen van de EIA en de MIA op duurzame investeringen in vastgoed dient men zich te realiseren dat verschillende fiscale en niet-fiscale factoren elkaar onderling beïnvloeden. Het doen van een duurzame investering is op zichzelf een niet-fiscale en technische handeling, die echter wel bepaalt in hoeverre het mogelijk is om de toepassing van de EIA en de MIA te kunnen claimen. Het is ook belangrijk om rekening te houden met de extra formaliteiten die gepaard gaan met het claimen van deze faciliteiten. Zo is het vereist dat de aanvraag tijdig wordt ingediend. Daarnaast is het van groot belang dat de duurzame investering is opgenomen op de Energielijst dan wel de Milieulijst. Tot slot, de HIR kan niet zomaar op de aanschaf van een zonnepaneleninstallatie worden afgeboekt.
- Indien een FBI zonnepanelen aanschafft, deze op een verhuurd pand plaatst en de opgewekte elektriciteit tegen een vergoeding gaat leveren aan de huurder(s) en het net, ontstaat mijns inziens een risico voor de FBI-status. Zekerheidshalve acht ik het raadzaam om dergelijke activiteiten te laten plaatsvinden via een normaal belastingplichtige dochtervennootschap.
- Op grond van de huidige jurisprudentie in het kader van de omzetbelasting is het goed verdedigbaar om, ook bij rechtspersonen met residentieel dan wel commercieel verhuurd vastgoed, bij zonnepanelen een deel van de btw op de (ver)bouwkosten in aftrek te brengen.
- Bij de levering van elektriciteit opgewekt middels zonnepanelen kan energiebelasting verschuldigd zijn. Mijns inziens heeft de huidige praktijk hier onvoldoende aandacht voor. Het sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot de zonnepanelen biedt een oplossing. De huurovereenkomst dient gesloten te worden tussen de eigenaar van de zonnepaneleninstallatie en de gebruiker van de elektra. Daarbij dient men kritisch te zijn op de inhoud van de huurovereenkomst.
- Op basis van de huidige stand van de WOZ-jurisprudentie zijn zonnepanelen onroerend en maken ze onderdeel uit van de WOZ-waarde. Zonneparken hebben ook een WOZ-waarde. Wel kunnen onderdelen van de zonnepaneleninstallatie vrijgesteld worden via de werktuigenvrijstelling.
- In het kader van de verhuurderheffing was er tot voor kort de mogelijkheid een heffingsvermindering aan te vragen bij het verduurzamen van sociale huurwoningen. Deze regeling is echter per 1 juli 2019 gesloten.

Conclusies

Welke fiscale kansen en risico's zijn er bij de verduurzaming van vastgoed? In hoeverre dient de huidige wetgeving aangepast te worden aan de tijd anno nu?

Mijn onderzoek leidt tot de conclusie dat er op dit moment meer fiscale risico's te onderkennen zijn dan fiscale kansen.

De fiscale kansen die beschikbaar zijn bij het verduurzamen van vastgoed zijn slechts voor een beperkt deel geïnitieerd vanuit de wetgever dan wel vanuit politiek Den Haag. Bij de verhuurderheffing wordt ervoor gekozen om de regeling te sluiten in plaats van het budget op te hogen. Andere kansen, zoals de aftrek van btw bij zonnepanelen, vloeien voort uit de jurisprudentie. Wellicht fiscalist eigen heb ik een aantal belangrijke risico's kunnen vaststellen, waaronder mogelijk statusverlies voor de FBI, een belastingplicht voor de energiebelasting en een toename van de gemeentelijke belastingen door stijging van de WOZ. De huidige wetgeving bevat mijns inziens onvoldoende stimuleringsmaatregelen ten behoeve van het (versneld) verduurzamen van vastgoed. Hiermee doel ik niet alleen op aftrekposten en faciliteiten, maar ook op het vooraf duiden en wegnemen van mogelijke risico's. Om de verduurzaming van vastgoed niet fiscaal te beperken, dient politiek Den Haag nog veel stappen te zetten om de fiscale wetgeving te vergroenen.