

Erasmus
School of
Economics

Verduurzamen in de winstsfeer

Prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS
02 november 2023



Erasmus University Rotterdam

Erasmus



AGTERBERG
MAKELAARDIJ

VERKOCHT
ONDER VOORBEHOUD

070 26 000 46

AGTERBERGMAKELAARDIJ.NL

Funda

VERKOCHT

DEZE WONING
KOMT
NOOIT
MEER
TE HUUR!

WFR 2020/48

De eigen woning: fiscaal nog niet klaar voor verduurzamen

PROF. DR. T.M. BERKHOUT MRE MRICS EN MR. DR.S. M.C.B. BRIL MFP CPL¹

NDFR | Platform
voor fiscaal experts

Bruin is het nieuwe goud

DOOR TOM BERKHOUT

Verduurzamen = risico

DOOR TOM BERKHOUT

Titel	Zonnepanelen op bedrijfsmatige gebouwen: bepaald geen koud kunstje
Nummer	2019/1119
Instantie	
Auteur	prof.dr. T.M. Berkhout
Publicatiedatum	09-05-2019
NTFR	
Rubriek	Opinie

■ ■ ■ ■ ■

Fiscale aspecten van energietransitie en transformatie in de bouwpraktijk





Praktijkhandreiking taxeren duurzaam vastgoed

Van 'bruin' naar 'licht- en donkergroen' vastgoed: acht praktijkcasussen

Voorbeeld 1

Provincie Noord-Brabant
Tilburg
Kantoorobject



VVO Totaal	3.264
BVO Totaal	3.666
Aantal huurders/gebruikers	1
Aantal parkeerplaatsen	90

Bron: Berkhout, T.M., e.a.(2023)

Scenario	Bruin	Lichtgroen	Donkergroen	Gasloos
Energielabel	E	C	A	A++++
Bruto huurinkomsten/huurwaarde	€ 304.000	€ 334.350	€ 350.675	€ 383.325
Totale investering v.o.n.	€ 3.165.000	€ 3.702.000	€ 3.961.000	€ 4.482.401
Hoogte investering duurzaamheid	€ -	€ 305.000	€ 570.000	€ 820.000
Marktwaarde k.k.	€ 2.860.000	€ 3.080.000	€ 3.085.000	€ 3.330.000
IRR(%)	7,79%	7,21%	7,58%	8,00%





Investeringsen lichtgroen → donkergroen →

gasloos

Provincie Noord-Brabant
Tilburg
Kantoorobject

Upgrade naar label C
Uitgangspositie: label E

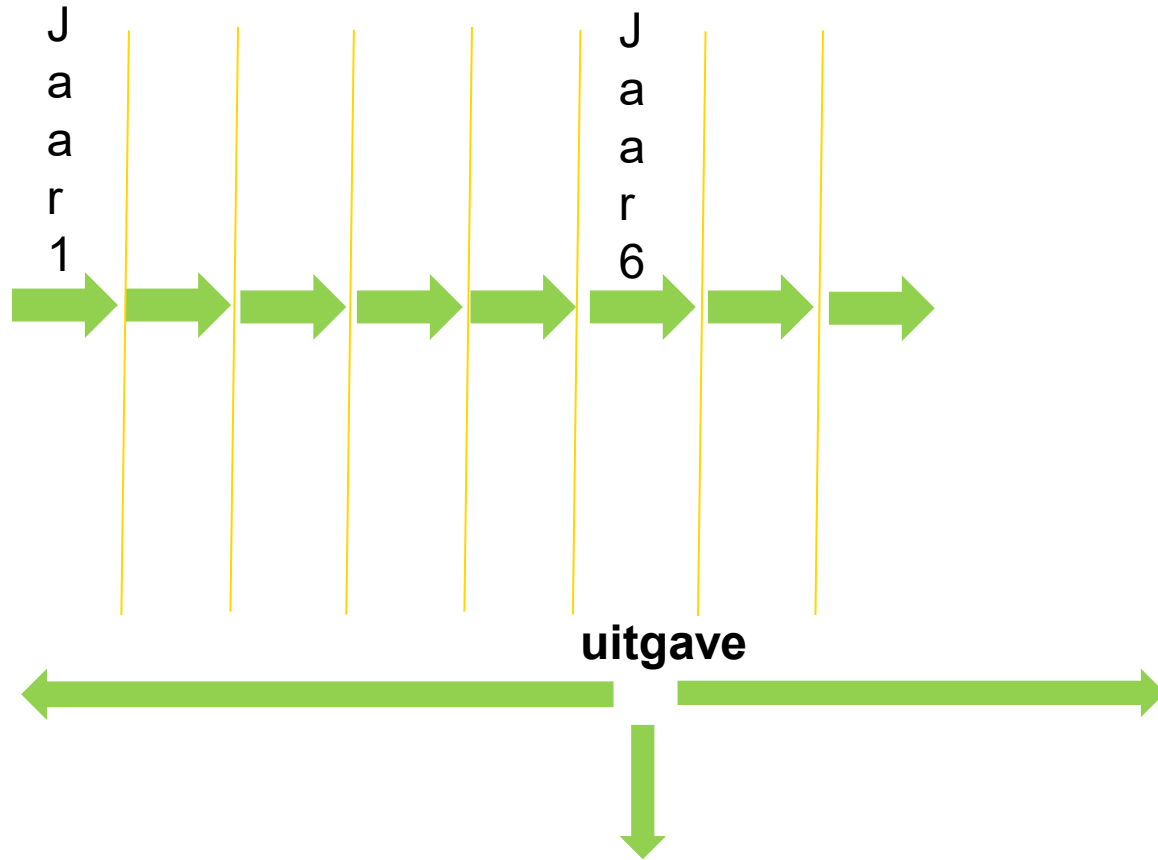
Maatregelen	Investeringsen
TL>LED	92.500
Enkel/dubbel>HR++	212.500
Totaal	305.000

Upgrade naar label A
Uitgangspositie: label E

Maatregelen	Investeringsen
TL>LED	92.500
Enkel/dubbel>HR++	212.500
Zonnepanelen	90.000
Dakbedekking met isolatie	175.000
Totaal	570.000

Upgrade naar label A++++
Uitgangspositie: label E

Maatregelen	Investeringsen
TL>LED	92.500
Enkel/dubbel>HR++	212.500
Volledige gevelisolatie (casco)	250.000
Zonnepanelen	90.000
Dakbedekking met isolatie	175.000
Totaal	820.000



Helpt de fiscaliteit in de winstsfeer?

- Uitgangspunt is 'activeren, tenzij'

- Aankoopsituaties
- Onrendabele top
- Vernieuwbouw
- Verbeteren → moderniseren → onderhoud

prof.dr. T.M. Berkhout'

*Activeren, tenzij:
ingrijpende
renovaties en
transformaties van
vastgoedcomplexen*



- Dotatie + afboeken onderhoudsvoorziening/KER als sprake is van *aftrekbaar* onderhoud

- Afschrijvingsbeperking 100% WOZ-waarde

- 'Bruine investeringen' → aanpassen afschrijvingen en afwaarderen belemmerd
- Geen afschrijving/afwaardering op componenten/onderdelen → één bedrijfsmiddel (lid 2)
- Tenzij werktuig (BAHCO-theorie) → NTFR 2022/1907 afhankelijk kwalificatie

A handwritten signature in black ink that reads 'Erasmus'.

Functie-overname geheel aftrekbaar maken?

Stel géén 1. identieke vervanging of 2. aanpassing (upgrading)/aansluiting van de bestaande installatie, maar de **functie** (verwarmen, koelen, ventileren, energie-opwekking) wordt door een andere installatie wordt overgenomen?

- CV-ketels of gehele CV-installatie vervangen → warmtepomp, zonnepanelen, zonneboiler, batterijen
- WKO met warmtepomp (soort energiebatterij) → vervanging van een deel van externe energie door omzetting en opslag
- Luchtbehandelingskast → warmteterugwinning (WTW) met een wisselaar, warmtewiel, wanneer ook luchtkanalen aanpassen

The logo for Erasmus, featuring a stylized, handwritten-style signature of the name 'Erasmus' in black ink.



Winstbepaling: show stoppers voor verduurzaming

De zaak zit op slot door oude rechtspraak en beperkte faciliteiten

- Veelal niet-identieke vervanging
- Afbakenen/definiëren 'verduurzamen' (aanzuigende werking overige kosten)
- Onderhoud en verbetering => door de term 'functie' vervangen
 - Maar hoe definiëren en waar regelen? Label-stappen?
- ORT door verduurzamen
- Voor 'aangewezen investeringen' → EIA, MIA, VAMIL → budget
 - budgetten 2023: EIA 249 miljoen, MIA 192 miljoen
 - aftrek oprekken naar 100% + zónder budgetaanvraag bij RVO + zonder limitering aan budget

A. Zafirov



Verduurzamingsuitgaven kunnen het beste **buiten** het fiscale domein gestimuleerd worden.

