

Juridische en fiscale valkuilen voor zonne-energie

Tekst: Franc Beekmans - Witlox VCS & Esther Wijnen - Linssen cs Advocaten

Beeld: Twan Wiermans

De zon zal steeds meer gaan schijnen voor de vele ontwikkelaars die het aantal vierkante meters op gebouwen of akkers met zonnepanelen gestaag zien toenemen. Het is evenwel de vraag of ook voor varkenshouders in alle gevallen de zon zal schijnen. Men moet bedacht zijn op donkere wolken bestaande uit juridische en fiscale aspecten. Een aantal van die aspecten ten aanzien van zonnepanelen op stallen en gronden zetten we op een rij.

Het laten leggen van zonnepanelen op stallen is vergunningtechnisch het meest eenvoudig. Het plaatsen van zonnepanelen op stallen kan zonder omgevingsvergunning. Er moet in geval van een schuin dak enkel sprake zijn van het plaatsen van de panelen binnen het dakvlak, in of direct op het dakvlak en de hellingshoek moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het dakvlak. Bij een plat dak dient de afstand tot de zijanten van het dak ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het paneel. Tevens is nog van belang dat – indien de panelen niet één geheel vormen met de installatie voor het opslaan of het omzetten van de opgewekte elektriciteit (omvormer) – de installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk moet worden geplaatst. Worden de panelen aangebracht conform de voorwaarden, dan is er geen vergunning nodig. Ook hoeft dan niet te worden voldaan aan het geldende bestemmingsplan. Tevens gelden ook geen welstandsnormen.

Vergunningvrij maakt evenwel niet regelvrij. Er moet dus wel worden voldaan aan het Bouwbesluit en aan het recht dat geldt dat burens er geen hinder van mogen ondervinden. Het Bouwbesluit is het meest relevant en bevat technische bouwvoorschriften rondom (brand)veiligheid, gezondheid en installaties. Het is dus van belang dat het bedrijf dat de zonnepanelen aanbrengt heeft gecontroleerd of de situatie voldoet aan het Bouwbesluit.

Dakvrienden van Essent

Het leggen van zonnepanelen op stallen is vergunningtechnisch eenvoudig en om die reden aantrekkelijk. Het is ook aantrekkelijk om gebruik te maken van de regeling Dakvrienden van Essent in het geval dat asbestsanering aan de orde is, maar de investering niet opgebracht kan of wil worden. Met de Dakvriendenregeling verwijdert Essent kosteloos het asbest en vervangt het door een nieuw dak met zonnepanelen. Er gelden 2 belangrijke voorwaarden:

- Er moet minimaal 800 m² dak (oost, west of zuid oriëntering) ter beschikking worden gesteld.
- En er moet voor 20 jaar een opstalrecht op het dak worden gevestigd.

Als Dakvriend heb je een nieuw dak en Essent heeft gedurende 20 jaar zonnepanelen en de opbrengsten ervan. Na 20 jaar worden de zonnepanelen kosteloos aan de staleigenaar overgedragen en vervalt het opstalrecht.

De regeling biedt voordelen, vooral waar het gaat om de kosten van asbestsanering. Evenwel is van belang de overeenkomst bij dergelijke regelingen goed te (laten) beoordelen. Let bijvoorbeeld op wie welke kosten draagt



Aan het realiseren van een zonneweide hangen veel vraagstukken voor de ondernemer.

ten aanzien van het te leggen dak. Essent vergoedt bijvoorbeeld enkel vezelbetonplaten of soortgelijke dakbedekking. Kiest een ondernemer voor een geïsoleerd dak, dan betaalt hij daar aan mee. Dat geldt ook als de constructie (bij bijvoorbeeld oudere stallen) moet worden aangepast. Bekijk dus goed wie wat moet betalen.

Bekijk ook goed wat is opgenomen over het opstalrecht, wat er mee gebeurt na de looptijd en hoe dat is geborgd. Relevant is ook wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en voor de gebreken. Tevens is het goed om na te gaan welke garanties worden gegeven ten aanzien van de panelen, omvormer en de rest van de installatie na de looptijd van de regeling. Dan wordt alles van de varkenshouder, maar werken alle onderdelen dan nog optimaal, en zo niet, wat dan? En zo ja, hoe lang gaat alles dan nog mee?

Fiscale gevolgen

Het leggen van zonnepanelen op daken kan rendabel zijn, zowel als een varkenshouder ze zelf legt, als wanneer een derde eigenaar wordt van zonnepanelen op de beschikbaar gestelde stallen. Als de zonnepanelen ten behoeve van het eigen bedrijf worden aangebracht, kan gebruik gemaakt worden van verschillende fiscale tegemoetkomingen. Het gaat dan om de Milieu-investeringsaftrek (Mia), de Energie-investeringsaftrek (EIA), de Vervroegde afschrijving milieu-investeringen (Vamil) en de SDE+ 2019.

Deze fiscale faciliteiten kunnen van groot belang zijn omdat deze de terugverdientijd van de investering enorm kunnen verkorten. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat dit mede afhankelijk is van de hoogte van de bedrijfswinst en de kabinetsplannen in de nabije toekomst ten aanzien van de hoogte van de vergoedingen van teruglevering van groene stroom. Als er gekozen wordt om 'Dakvriend' te worden, kan men geen gebruik maken van de hiervoor genoemde fiscale faciliteiten. Een ander neemt immers de investering in de zonnepanelen en de daksanering voor zijn rekening.

Toch kan 'Dakvriend' worden fiscale gevolgen hebben voor de varkenshouder. Immers, de waarde van zijn stallen stijgt, maar er ontstaat geen vernieuwde afschrijvingsmogelijkheid. Afschrijving is immers vanaf 1 januari 2019 nog maar mogelijk tot 100 procent van de woz-waarde en die zal bij een gesaneerd dak zeer waarschijnlijk mee stijgen. Verder moeten de varkenshouders die eerder voorzieningen hebben gevormd met het oog op de asbestsanering, deze bij hun bedrijfsresultaat voegen als Essent het asbestprobleem oplost.

Met de toevoeging van de voorziening stijgt vervolgens het bedrijfsresultaat en daarover is belasting verschuldigd, tenzij dit resultaat negatief is of met verliezen uit eerdere jaren kan worden verrekend. Zo verlangt het plaatsen van zonnepanelen in verschillende constructies steeds weer een deskundige fiscale rekensom voordat men aan een dergelijke investering begint.

Zonnepark

Bij zonnepanelen op de grond is de wetgever minder makkelijk. Zonnepanelen op agrarische gronden kunnen enkel worden geplaatst en geëxploiteerd met een vergunning. Er zal getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan, aan provinciale regels en er zal gekeken moeten worden naar alle relevante ruimtelijke- en milieugevolgen, zoals voor de natuur. Er zijn grofweg twee mogelijkheden om een grondgebonden zonnepark vergund te krijgen. Dit kan door een tijdelijke vergunning of door een buitenplanse afwijkingsvergunning.

Met een tijdelijke vergunning wordt gedurende maximaal 10 jaar afgeweken van hetgeen volgens het bestemmingsplan is toegestaan. In feite is enkel agrarisch gebruik meestal toegestaan en binnen die bestemming valt niet de exploitatie van een zonnepark. De tijdelijke vergunning wordt verleend indien aannemelijk is dat het zonnepark na 10 jaar zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd. De tijdelijke vergunning heeft als grote voordeel dat de procedure met een beslistermijn van 8 weken kort is en de (leges) kosten relatief laag zijn.

Een buitenplanse afwijkingsvergunning kan leiden tot het toestaan van een zonnepark voor

onbepaalde duur. De procedure is evenwel veel zwaarder. Er moet een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, de gemeenteraad moet instemmen met het plan, iedereen mag bezwaar maken en de looptijd is met een beslistermijn van 6 maanden relatief lang en de procedure meer onzeker. Groot nadeel is tevens dat de kosten van deze procedure hoger zijn.

SDE+-subsidie bij zonnepark

Relevant voor de keuze van de vergunningprocedure is de noodzakelijke SDE+-subsidie. Op dit moment is het nog niet mogelijk om een grondgebonden zonnepark zonder SDE+-subsidie rendabel te exploiteren. Voor het verkrijgen van de subsidie is het noodzakelijk dat de exploitant van een zonnepark moet beschikken over een vergunning. Het moet daarbij gaan om een vergunning voor ten minste de looptijd van de subsidie.

De waardestijging van grond die voor een zonnepark wordt gebruikt, valt niet onder de landbouwvrijstelling. Er dient dus rekening mee gehouden te worden dat een eventuele waardestijging gedurende de jaren dat de grond voor het zonnepark wordt gebruikt, belast is. Om dit laatste te voorkomen, zijn er creatieve agrariërs die het zonnepark "verhoogd" laten aanbrengen. Onder de zonnepanelen worden dan dieren gehouden of soms gewassen geteeld die schaduw verdragen.



Via Essent kun je 'Dakvriend' worden. Essent betaalt de sanering van de asbest en legt zonnepanelen. Er zijn wel wat voorwaarden waaraan voldaan moet worden.

De looptijd van de SDE+-subsidie voor een zonnepark is 15 jaar. Dit betekent dat de tijdelijke vergunning van maximaal 10 jaar ertoe leidt dat geen subsidie wordt verstrekt. Kort gezegd betekenen de subsidievoorwaarden dat een exploitant wordt verplicht om de buitenplanse afwijkingvergunning te verkrijgen.

Fiscale gevolgen

Wat betreft de fiscale gevolgen van een zonnepark is uiteraard de eerste vraag wie de investering daarin voor zijn rekening neemt. Zelden is dit de agrariër zelf die de grond in eigendom heeft. Indien het wel de agrariër is, kan hij alle fiscale faciliteiten benutten zoals die gelden voor zonnepanelen. Het uitgangspunt is dan dat het zonnepark onderdeel is van de bedrijfsvoering. Echter, de aanleg en exploitatie van een zonnepark leidt meestal tot het vervallen van de landbouwvrijstelling. De grond wordt dan immers niet meer gebruikt voor de professionele agrarische productie. De waardevermindering van grond die voor een zonnepark wordt gebruikt, valt daardoor niet onder de landbouwvrijstelling. Er dient dus rekening mee gehouden te worden dat een eventuele waardevermindering gedurende de jaren dat de grond voor het zonnepark wordt gebruikt, belast is. Om dit laatste te voorkomen, zijn er creatieve agrariërs die het zonnepark 'verhoogd' laten aanbrengen. Onder de zonnepanelen worden dan dieren gehouden of soms gewassen geteeld die schaduw verdragen. In een dergelijk geval blijft de landbouwvrijstelling wel van toepassing zoals bij de ondergrond van agrarische bedrijfsgebouwen.

In de meeste gevallen is het echter een energieproducent die de grond voor een langere periode wil pachten en daarop een opstalrecht voor het zonnepark wenst te vestigen. De agrariër ontvangt dan jaarlijks een vaste vergoeding alsof de grond wordt verhuurd. In een dergelijke situatie dient de agrarische grond beschouwd te worden als belegd vermogen waarbij het gaat om normaal vermogensbeheer. Deze kwalificatie betekent dat

de betreffende percelen aangemerkt moeten gaan worden als box 3 vermogen. In geval de grond dan voor de waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming (wevab) naar privé kan worden overgebracht, heeft dat geen fiscaal nadelig gevolg. Dat kan echter anders zijn indien de grond is verworven met aanwending van een herinvesteringsreserve of verkregen is met een pachtersvoordeel. Daarover dient dan in beginsel belasting betaald te worden.

Een zonnepark in privé heeft veelal ook op termijn fiscaal nadelige gevolgen. Immers, bij een overdracht is de cultuurgrondvrijstelling van de overdrachtsbelasting niet meer van toepassing. Verder behoort grond in box 3 niet tot het ondernemingsvermogen zodat deze niet meer meetelt voor de bedrijfsopvolgingsfaciliteit. Bij schenking of vererving van zonneparken behoren deze tot het vermogen waarover op de reguliere wijze de schenk- of erfbelasting berekend moet worden. Ook deze fiscale nadelen dienen bij de overwegingen en berekeningen betrokken te worden om tot een financieel verantwoorde keus te komen.

Afroofing

Zonnepanelen op stallen lijken voor varkenshouders het meest de zon te doen laten schijnen. Voor zonnepanelen op stallen is geen vergunning nodig, het kan worden gecombineerd met asbestsanering en leidt tot minimale fiscale gevolgen.

In ieder geval staat vast dat bij de keuze voor zonnepanelen op daken en gronden men bedacht moet zijn op de juridische complicaties en gevolgen. Duidelijk mag ook zijn dat de fiscale behandeling van investeringen om energie van de zon te winnen, vergaande financiële gevolgen kunnen hebben op zowel de korte als lange termijn. Op die reden mag ook een deugdelijke fiscale rekensom niet ontbreken bij de overwegingen om tot een verantwoorde keuze te komen. ←