

Exploitatie van zonnepanelen – extra btw aftrek?

31-05-2019 13:01

Verduurzaming van woningen is in deze tijd een 'hot item'. Dit wordt vaak uitgevoerd middels betere isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Vanuit btw optiek is deze laatste vorm van verduurzaming onderdeel van discussie. Zo rijst veelal de vraag of de verhuur van de zonnepanelen aan bewoners van huurwoningen moet worden gezien als onderdeel van de verhuur van de woning of dat sprake is van een zelfstandige prestatie?

Deze kwalificatie is van belang voor de vraag of over de vergoeding voor de verhuur aan huurders btw moet worden voldaan en de btw op de kosten in aftrek kan worden gebracht. Naast de aftrek op de aanschaf, installatie en onderhoud van de zonnepanelen zelf, heeft rechtbank Gelderland recent geoordeeld dat ook een deel van de btw op de bouwkosten van een nieuwbouwwoning in aftrek gebracht kan worden.

Hoe ziet de huidige btw-regeling eruit?

In het geval dat verhuur van de zonnepanelen onderdeel is van de verhuur van een woning, hoeft over de vergoeding geen btw te worden berekend. Dit omdat de verhuur van de zonnepanelen aan de bewoner wordt geacht op te gaan in de verplicht btw-vrijgestelde verhuur van de woning. Dit heeft als gevolg dat btw op de aanschaf, installatie en onderhoud van de zonnepanelen niet in aftrek kan worden gebracht.

Wordt de verhuur van de zonnepanelen gezien als een zelfstandige prestatie (los van de verhuur), dan is er btw verschuldigd over de vergoeding die wordt ontvangen van huurders van de woningen. Dit betekent ook dat de btw op de aanschaf, installatie en onderhoud in aftrek kan worden gebracht.

Niet zwart-wit

De beoordeling van het bovenstaande is veelal niet zwart-wit. Wel blijkt uit rechtspraak en de praktijk dat de volgende elementen een rol spelen:

Is er sprake van geïntegreerde of niet-geïntegreerde zonnepanelen? Heeft de huurder een keuze om de zonnepanelen te huren? Wordt er een afzonderlijke (los van de verhuur) overeenkomst gesloten met de huurder voor de verhuur van de zonnepanelen? Op welke wijze wordt de vergoeding voor de zonnepanelen in rekening gebracht? Bijvoorbeeld: Als onderdeel van de huurprijs. Als onderdeel van de servicekosten in een all-in prijs. Afzonderlijk in de vorm van servicekosten. Als onderdeel van de Energieprestatievergoeding in een all-in prijs; Als onderdeel van de Energieprestatievergoeding (EPV), waarbij de vergoeding voor de zonnepanelen afzonderlijk is gespecificeerd.

Hoe de verschillende elementen zich tot elkaar verhouden is veelal weerbarstig. De Belastingdienst heeft hier ook nog geen eenduidige uitleg over gegeven.

Extra aftrek mogelijk?

Wanneer (veelal in overleg met de Belastingdienst) duidelijkheid bestaat over het btw-regime van de verhuur van de zonnepanelen (vrijgesteld of belast), dan kan worden bepaald of en in hoeverre de btw op de kosten in aftrek kan worden gebracht. Daarvoor geldt: is er sprake van btw-belaste verhuur van de zonnepanelen, dan kan de btw op de aanschaf, installatie en onderhoud van de zonnepanelen in aftrek worden gebracht.

Ook extra btw-aftrek op bouwkosten?

Rechtbank Gelderland heeft recent geoordeeld dat (naast de btw op de aanschaf, installatie en onderhoud van de zonnepanelen zelf) ook een deel van de btw op de bouwkosten van de woning in aftrek kan worden gebracht. Door de bevestiging van niet-geïntegreerde zonnepanelen, wordt een deel van het dak voor btw-belaste prestaties gebracht. Dit heeft als gevolg dat de exploitant van de zonnepanelen de btw op de kosten

voor het dak dat zich onder de zonnepanelen bevindt, in aftrek kan brengen. De Rechtbank sluit voor het berekenen van de aftrek aan bij de eerder door Hof Arnhem-Leeuwarden gehanteerde berekeningsmethodiek:

m² dak waarop de zonnepanelen zich bevinden

m² nuttige ruimte binnen de woning + m² dak waarop de zonnepanelen zich bevinden

Dit levert het percentage van de aftrek van btw op de realisatie van de nieuwe woning.

Eerdere uitspraken

Hoewel in bovengenoemde sprake is van een particulier die eigenaar is van een woning met een kantoorruimte, geldt deze zienswijze mogelijk ook voor woningcorporaties die zonnepanelen verhuren aan huurders van nieuwbouwwoningen.

Tegen de eerdere uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden is cassatie ingesteld bij de Hoge Raad. Hoewel de uitspraken dus ruimte bieden, is dit nog niet geheel uitgekristalliseerd en is het afwachten wat de Hoge Raad hierover oordeelt.

Een bijdrage van mr. Sander van der Veen MFSME en mr. Erik Bakx, onderdeel van Branchegroep Bouw & Vastgoed bij BDO Accountants & Belastingadviseurs. Meer weten? Neem contact op via woz@bdo.nl of kijk op www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed.