VASTGOED JOURNAAL

# Nieuwe ronde SDE++ regeling: snelle actie is geboden!

16-11-2020 09:39

**Investeert u als ondernemer in zonnestroom? Dan kunt u gebruikmaken van de subsidie Stimulering Duurzame Energietransitie (SDE++). De voordelen zijn dat de investering sneller terugverdiend wordt; een 'groen' gebouw draagt bij aan uw MVO-beleid en rendeert beter.**

**Voor de eerstvolgende ronde is SDE++ subsidie aan te vragen**
**vanaf dinsdag 24 november, 09:00 uur**
**tot donderdag 17 december, 17:00 uur.**

**Nieuwe SDE++ subsidieronde: wat betekent dit voor u?**
In de nieuwe Stimulering Duurzame Energietransitie geldt CO2-reductie als uitgangspunt. De regeling is dus breder dan de oude SDE+ regeling. Vastgoedeigenaren die willen verduurzamen met zonnestroom zullen dan ook concurreren met een grotere verscheidenheid aan duurzame projecten en technologieën die ook kwalificeren voor de subsidie, waarbij de subsidiepot gemaximeerd is en de aanvraagperiode beperkt is. Daarnaast wordt de subsidie nog maar in één ronde uitgereikt. Hierdoor lijkt de kans van zonnestroomprojecten om te slagen met de hulp van subsidie minder te worden dan voorheen. Het ministerie van Economische Zaken & Klimaat stelt de verwachting dat zon op dak eerder in aanmerking zal komen voor subsidies dan grondgebonden systemen. De nieuwe regeling biedt ook verbeterde kansen: de investeerders in zon-PV op overkappingen (carports) kunnen hun aanvraag indienen in de categorie 'gebouwgebonden systemen groter dan 1 MWp' in plaats van niet-gebouwgebonden systemen. Dit maakt het voor deze investering makkelijker in aanmerking te komen voor een subsidie.

**De nieuwe subsidieregeling in een notendop**
Voor zonnestroom geldt een subsidie voor fotovoltaïsche zonnepanelen (zon-PV) met een piekvermogen van ≥ 15 kWp en een grootverbruikersaansluiting. De zon-PV-investeringen moeten binnen maximaal 1,5 jaar gerealiseerd zijn als het project kleiner is dan 1 MW. Voor zon-PV-installaties groter dan 1 MW moet deze investering binnen maximaal 3 jaar gerealiseerd zijn. Geldt de subsidie voor meer dan 0,5 MW of 500 kWp? Dan is een haalbaarheidsstudie vereist bij de subsidieaanvraag. Andere aandachtspunten zijn o.a.: mogelijk benodigde omgevingsvergunning en medewerking van uw netbeheerder.

**Verbetering marktwaarde vastgoed**
In de vastgoedmarkt is aangetoond dat een energiezuinig gebouw betere kansen geeft voor verhuur, minder leegstand en een hogere huurprijs biedt. Dit vertaalt zich in een blijvend betere marktwaarde voor 'groen' vastgoed. Dit vergroot dus voor de ondernemer het rendement op vastgoed. Een bedrijfsgebouw uitrusten met zonnepanelen kan ook van invloed zijn op de WOZ-waarde. Of dat het geval is, hangt o.a. af van de gekozen systemen. De WOZ-waarde wordt voor steeds meer fiscale doeleinden gebruikt, zoals:

- onroerendezaakbelastingen (OZB);
- vennootschapsbelasting;
- schenk- en erfbelasting: de waardering van onroerende zaken bij een erfenis of schenking en;
- verhuurderheffing.

**Beperking winstbelasting**
Zijn de zonnepanelen roerend of onroerend? Is er sprake van investering in het pand, die moet worden geactiveerd en afgeschreven? Wat wordt de fiscaal aftrekbare afschrijvingslast? En wat is de invloed op onderhoudskosten en voorzieningen? Investeringen in energiezuinige, milieuvriendelijke technieken en duurzame energie kunnen ook kwalificeren voor de Energie-investeringsaftrek (EIA), de Milieu-

investeringsaftrek (MIA) en de vervroegde afschrijving milieu-investeringen (VAMIL). Deze regelingen bieden extra fiscale aftrekposten, dus verlaging van de winstbelasting. Daarmee verhoogt de ondernemer zijn rendement en beperkt hij zijn terugverdientijd.

**Optimaliseer btw-positie**
Het terug leveren van stroom aan het net is een btw-belaste activiteit. De btw op de aanschaf en het onderhoud van de zonnepanelen kan aftrekbaar zijn. De zonnepanelen kunnen ook de btw-aftrek van andere (algemene) kosten gunstig beïnvloeden: indien sprake is van btw-vrijgestelde activiteiten

in het pand, wordt de verhouding btw-belaste omzet/totale omzet (pro rata) groter. Aldus wordt een groter deel van de btw op de algemene kosten aftrekbaar. De mogelijkheid tot aftrek van btw hangt sterk samen met de wijze waarop de stroom wordt aangewend en ook van het type zonnepanelen. Zo kan de btw-aftrek van in het dak geïntegreerde zonnepanelen verschillen van de btw-aftrek van zonnepanelen die op het dak worden geïnstalleerd.

**Energiebelasting**
Energiebelasting en Opslag Duurzame Energie (ODE) worden berekend over de levering van elektriciteit en aardgas. Bij het zelf opwekken van energie zijn er mogelijk toepasbare vrijstellingen, maar ook een aantal valkuilen. De energie die wordt gebruikt bij het opwekken en de voor eigen gebruik opgewekte elektriciteit is in beginsel vrijgesteld. Onder bepaalde voorwaarden kan ook opgewekte en aan derden te leveren elektriciteit, buiten de heffing van energiebelasting vallen. Een juiste juridische vormgeving van de overeenkomst is natuurlijk essentieel.

Op **19 november** van 10:00 uur tot 11:00 uur kunt u via Vastgoedjournaal het gratis webinar 'Tips voor zonne-energie op vastgoed' bijwonen. Klik op de link voor meer info en hoe te registreren.

**Samenwerking Zoncoalitie en BDO**
De realisatie van zonnepanelen op een gebouw blijkt vaak een complex project, reden waarom veel daken nog onbenut zijn. Zoncoalitie en BDO bundelen hun expertise om ondernemers te helpen hun zonnestroomproject optimaal in te richten. Zoncoalitie is het onafhankelijke platform voor advies en ontwikkeling van zonnestroomprojecten op commercieel en maatschappelijk vastgoed. BDO is het 5e accountancy-, belastingadvies- en consultancykantoor van Nederland en ondersteunt actief de verduurzaming van Nederland. BDO adviseert vastgoedeigenaren en –gebruikers over de financiële en fiscale aspecten van zonnestroom.

**Voor de praktijk**
De aanvraagperiode voor de nieuwe SDE++ subsidieronde gaat dinsdag 24 november 09.00 u open. De nieuwe SDE++ subsidiepot kent een maximum en dus geldt ‘die het eerst komt, het eerst maalt’. Snelle actie is dus geboden!

Drs. A.J. Endhoven, partner BDO Belastingadviseurs |www.bdo.nl/vastgoed
Alex Muhring, General Manager Zoncoalitie | www.zoncoalitie.nl