

Adriaan Copper: 'Met zonnestroom kun je rendement uit je dak halen, direct of indirect.'

 GESPONSORD

[\(/PAGINATED?MATCH_ALL_TAGS=FALSE&CONTENT_TYPE=ARTICLE&TITLE=ALLE ARTIKELEN\)](#) [ARTIKEL](#)
[PROJECTONTWIKKELING \(/PROJECTONTWIKKELING\)](#) [ZONNE-ENERGIE \(/HOME/ONDERWERP/ZONNE-ENERGIE\)](#)
[SPONSORED CONTENT \(/HOME/ONDERWERP/SPONSORED-CONTENT\)](#) [OUTLOOK 2020 \(/HOME/ONDERWERP/OUTLOOK-2020\)](#)

Zoncoalitie en BDO | Eerste publicatie 12 dec 2019 | Laatst gewijzigd 10 feb 2020

Zoncoalitie en BDO: 'Met zonnestroom haal je rendement uit je dak'

De wens om te verduurzamen via de aanschaf van zonnepanelen groeit, ook bij vastgoedeigenaren. Bovendien raakt de markt ervan doordrongen dat dit rendement oplevert. Maar er is ook veel onwetendheid, bijvoorbeeld over de financiële en fiscale consequenties. Zoncoalitie en BDO kunnen vastgoedeigenaren informeren en begeleiden in het gehele traject van subsidieaanvraag tot het plaatsen van de zonnepanelen.

Delen:

Elk groot dak zonder zonnepanelen is een gemiste kans, aldus het motto van Zoncoalitie, onafhankelijk platform voor advies en ontwikkeling van zonnestroomprojecten. Het rendement van zonnepanelen op vastgoed is namelijk vrijwel altijd positief en dus een goede investering voor vastgoedeigenaren.

Adriaan Copper, commercieel en financieel directeur van Zoncoalitie, vertelt dat zonnestroomprojecten in het gros van de gevallen een rendabele businesscase opleveren. 'Het dak is vaak een gedeelte van het pand waar niets mee wordt gedaan en dat wel onderhoud vergt. Met zonnestroom kun je rendement uit je dak halen, direct of indirect. De vastgoedbezitter kan zelf investeren, maar je kunt ook met gesloten beurs en systeem leasen of je dak verhuren aan een derde partij.'

Subsidie

Door de technologische vooruitgang is zonnestroom in Nederland tegenwoordig efficiënt. En de overheid zit er bovenop om deze vorm van energie te stimuleren. Copper: 'We zitten met een energieopgave en hebben flinke stappen te maken. Er zijn niet voor niets subsidies in het leven geroepen, zoals de SDE+-subsidie die van toepassing is op zonnestroom bij organisaties. De subsidies worden echter langzaam versoerd en op enig moment stopgezet. Dus nog lang wachten is niet raadzaam. Sterker nog, van overheidswege wordt nu overwogen om vastgoedeigenaren met geschikte daken te verplichten hun dak in te zetten voor de energiebehoefte.'

Technische aspecten best ingewikkeld



José van Twisk: 'Er komt wel wat bij kijken. Laat je dus goed informeren.'

Maar zonnestroom kun je niet van de ene op de andere dag realiseren, waarschuwt Copper, want het is een proces waar heel wat bij komt kijken. 'Naast de verschillende genoemde exploitatievormen zijn de technische aspecten best ingewikkeld. En de diverse installatiebedrijven kunnen uiteenlopende adviezen geven. Het is een groeiende markt met heel veel spelers en er is nog geen sprake van een consolidatieslag. Ook heb je te maken met fiscale en financiële voors en tegens.'

Fiscale gevolgen

Voor de fiscale deskundigheid ging Zoncoalitie de samenwerking aan met BDO Accountants & Belastingadviseurs. Btw-specialist José van Twisk van BDO legt uit wat de consequenties kunnen zijn van investeren in zonnestroom: 'Ga je alleen je dak verhuren, dan heeft dat hele andere fiscale gevolgen dan dat je zelf zonnepanelen aanschaft. Als je een fiscale beleggingsinstelling (fbi) bent, betaal je nul procent vennootschapsbelasting, maar als je investeert in zonnepanelen kan je als actieve onderneming gezien worden en moet je ineens wel die belasting ophoesten als je dit niet goed structureert. Een potentieel flinke deuk in het rendement van de beleggers achter zo'n fbi, en vaak killing voor de commerciële propositie.'

Onafhankelijk platform

Zoncoalitie is het onafhankelijke platform voor advies en ontwikkeling van zonnestroomprojecten op commercieel en maatschappelijk vastgoed. Het platform informeert vastgoedeigenaren over de mogelijkheden en voordelen van zonnestroom, regelt de SDE+ subsidieaanvraag, voert een technische haalbaarheidsstudie uit en geeft onafhankelijk advies bij de keuze voor het exploitatiemodel. Door middel van een onderhandse aanbesteding verzorgt het bedrijf een gerichte uitvraag richting aanbieders van zonnestroom installaties, waarna de vastgoedeigenaar uit vergelijkbare offertes de meest geschikte aanbieder kan kiezen.

Btw

Van Twisk noemt ook de btw als item dat een rol speelt. 'Als je minder dan tien jaar geleden het pand hebt aangeschaft, kun je een deel van de btw op de aanschaf van het pand wellicht nog terugvragen, omdat je je dak btw-belast gaat gebruiken. Daar zitten wel haken en ogen aan, maar het is over het algemeen dus slim om geen tien jaar te wachten. Dat speelt vooral een rol bij organisaties die aanvankelijk geen btw-aftrek hadden op het pand, zoals de zorgsector, onderwijs, gemeenten, verzekeraars en banken. Die krijgen door de zonnepanelen wel btw-aftrek. En ook de btw op de panelen zelf kan aftrekbaar zijn, afhankelijk van of je het dak verhuurt of zelf de opgewekte energie gaat gebruiken.'



Elk dak is anders en elke eigenaar heeft met zijn pand zo zijn eigen bedoelingen

Elk dak is anders

De vastgoedeigenaar doet er goed aan om stil te staan bij de doelstellingen en de situatie, geeft Copper aan. ‘Elk dak is anders en elke eigenaar heeft met zijn pand zo zijn eigen bedoelingen. Bedenk goed wat je prioriteit is en bekijk welke structuur het beste daarbij past. Realiseer je ook dat het energielandschap de komende vijftien jaar flink zal veranderen. Wil je als gebouweigenaar de optie openhouden om gebruikers met een elektrische auto oplaadcapaciteit te bieden? En past het zelf exploiteren van een energiesysteem bij de kerntaken van een organisatie?’

Neem een zorginstelling, die moet op de eerste plaats goede zorg verlenen. Als daarvoor alle beschikbare liquiditeit ingezet moet worden, dan ligt het meer voor de hand om het beschikbare dak te verhuren. Ben je investeerder in vastgoed met een toekomstgerichte focus op waardemaximalisatie, dan is het wellicht beter om het systeem zelf te exploiteren. Bij dit soort overwegingen kunnen wij de helpende hand bieden.’

Fiscale en financiële aspecten

Van Twisk vult aan dat vanuit BDO alle fiscale en financiële aspecten onder de loep genomen worden. ‘Denk bijvoorbeeld aan de beïnvloeding van de WOZ-waarde door de zonnepanelen, de gevolgen voor de energiebelasting en aftrekmogelijkheden zoals de milieu-investeringsaftrek. Kortom, er komt wel wat bij kijken. Laat je dus goed informeren door onafhankelijke partijen maar laat je ook niet weerhouden om stappen te ondernemen.’

Financieel en fiscaal

BDO is het 5e accountancy-, belastingadvies- en consultancykantoor van Nederland en ondersteunt actief de verduurzaming van ons land. BDO adviseert vastgoedeigenaren en -gebruikers over de financiële en fiscale aspecten van zonnestroom.

Zoncoalitie kan die stappen een stuk overzichtelijker maken en neemt zo een ontzorgende rol op zich, zegt Copper.

‘Wij houden de tijdslijn in de gaten om de projectrapportage en de matchingprocedure tijdig af te ronden, ook met het oog op SDE's die kunnen verlopen. En doordat wij het voorwerk doen, in één keer voor alle aanbieders, kan tijd en geld bespaard worden. Bovendien hebben de offertes dankzij de onderhandse aanbesteding vaak een betere prijs en zijn ze consistent, en daardoor beter te vergelijken. Wij adviseren dus op vele fronten, maar uiteindelijk bepaalt de dakeigenaar natuurlijk zelf voor welke constructie en aanbieder gekozen wordt.’

Dit artikel is gesponsord door [Zoncoalitie](#) en [BDO](#).