

## BTW

03 december 2018

## Btw en zonneparken

*Zonneparken zijn een steeds grotere trend onder investeerders en ondernemers.*

**Grondaankoop, bouwterrein?** De levering van een perceel waarop zonnepanelen worden geplaatst, kan als levering van een bouwterrein kwalificeren. Een bouwterrein is 'onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meerdere gebouwen'. Van een voornemen om de grond te bebouwen is bijvoorbeeld sprake als er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de aanleg van de zonneparken. De aanleg van leidingen voor elektra is namelijk 'bebouwing' in de zin van de btw. Als er sprake is van een bouwterrein is er 21% btw verschuldigd en geldt er vrijstelling van overdrachtsbelasting.

**Aftrek voorbelasting exploitant?** De exploitatie van zonnepanelen, waarbij energie geleverd wordt aan het net, is een btw-belaste activiteit. De exploitant is btw-ondernemer en kan de aan hem in rekening gebrachte btw in aftrek brengen. Dat de exploitant bij aanschaf van de grond waarop de zonnepanelen worden aangelegd btw in rekening gebracht krijgt, leidt dus niet tot btw-druk.

**Optie op grond voor aanleg zonnepanelen** Ondernemers met veel grond, vaak agrariërs, kunnen een optieovereenkomst laten opstellen voor de grond. Zij houden de grond dan zelf in eigendom en een investeerder zal op de grond zonnepanelen exploiteren. Aan projectontwikkelaars of exploitanten van zonnepanelen wordt in een optieovereenkomst een optie verleend om zonnepanelen op de grond te vestigen. De betaling van de retributie van de grond is vrijgesteld van btw, tenzij er geopteerd wordt voor btw-belaste verhuur.

### BZ-ADVIES

Opteren voor btw-belaste verhuur is voordelig voor de grondeigenaar, omdat hij dan de btw op gemaakte kosten in aftrek kan brengen. Let op dat er in de huurovereenkomst wordt geopteerd voor btw-belaste verhuur en dat de huurder verklaart voor 90% of meer btw-belaste activiteiten te verrichten. Vermeld ook het boekjaar van de huurder.

---

**Tip 1** Spreek geen optie voor onbepaalde tijd, maar bijvoorbeeld voor de duur van twee jaar af. Tijdens de looptijd van de optie kan de grond namelijk geen andere bestemming krijgen. Neem in de optie op dat in bepaalde gevallen de optie kan worden beëindigd, zodat de ondernemer bijvoorbeeld bij fiscale tegenvallers door gewijzigde wetgeving niet aan de optie vastzit.

**Tip 2** Voor de zonnepanelen, die geen eigendom zijn van de grondeigenaar, wordt een opstalrecht gevestigd. Zorg dat de grondeigenaar deze opstalakte inziet, voordat er akkoord wordt gegaan.

**Tip 3** Spreek in de optieovereenkomst een vergoeding af. Over de vergoeding voor een optie is btw verschuldigd.

*>Exploitatie van zonnepanelen kan op verschillende manieren. In alle gevallen zijn er gevolgen voor de btw. Breng deze vooraf in kaart. Opteer bepaalde tijd voor btw-belaste verhuur.*