

MEMO

Aan: Gemeente Groningen
Van: Norbert Bouter, De Groene Fiscalist
Betreft: Beoordeling fiscale gevolgen gemeentelijke zonnepanelen op corporatiebezit
Datum: 3 maart 2020

Aanleiding

Naar aanleiding van uw eerste beantwoording van de “*Motie de groene revolutie van Groningen*” heeft u mij benaderd met het verzoek een tweetal deelonderwerpen nader uit te diepen, om zo duidelijkheid te verschaffen aan uw raad/college inzake de (fiscale) gevolgen van het plaatsen van zonnepaneleninstallaties door Gemeente Groningen op daken van corporaties, ten behoeve van hun huurders en de administratieve lasten die dit met zich mee brengt.

Ad 1 ‘Er is onduidelijkheid over de consequenties van de belastingdienst waarbij de verhuur van zonnepanelen btw belast wordt voor corporaties.’

Indien Gemeente Groningen investeert in zonnepanelen-installaties, deze laat plaatsen op Groningse corporatiedaken en deze tegen een vergoeding duurzaam ter beschikking stelt aan de corporaties is er in beginsel sprake van een btw-belaste prestatie. Hiervoor in beginsel geen vrijstelling van toepassing is op basis van de Wet op de Omzetbelasting 1968. In deze situatie is de uitzondering van overheidsactiviteiten op basis van art. 13 Btw-richtlijn niet van toepassing. Deze uitzondering is pas van toepassing indien cumulatief wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de economische activiteit wordt verricht door een publiekrechtelijk lichaam;
- de economische activiteit wordt verricht als overheid; en
- er is geen sprake van concurrentievervalsing van enige betekenis.

Naar aanleiding van beoogde opzet kom ik tot de conclusie dat wanneer de Gemeente Groningen als publiekrechtelijk overheidslichaam zelfstandig investeert in zonnepanelen-installaties op daken van corporaties en deze verhuurt tegen een vergoeding zij dit niet doet uit hoofde van een primaire overheidstaak. Het verdienmodel voor de Gemeente Groningen zit dan niet op de levering van energie of de exploitatie van de zonnepanelen-installatie maar op ‘verhuur’. Daarbij zal er zeer waarschijnlijk sprake zal zijn van een concurrentievervalsing van enige betekenis, bijvoorbeeld met aanbieders van huurpanelen, huurkoop of vergelijkbare lease-constructies.

Verhuur van zonnepanelen-installaties door Gemeente Groningen aan corporaties moet worden vastgelegd in een huurovereenkomst of bij voorkeur onder een recht van opstal om het risico van natrekking te beperken. Door het opstalrecht blijft de eigendom bij de opstalhouder (Gemeente Groningen). Wanneer de corporatie de panelen huurt onder deze constructie wordt er in beginsel niet voldaan aan de voorwaarden om de opgewekte energie te verrekenen met het jaarverbruik van de huurder onder de zogenaamde salderingsregeling. Voor salderen is het van belang dat de zonnepanelen voor rekening en risico van de (economische) eigenaar worden geëxploiteerd. Dit gaat alleen goed indien de zonnepanelen-installatie aangesloten wordt op een kleinverbruikers aansluiting van algemene voorzieningen (lift/gallerij e.d.) van de woningcorporatie. Een oplossing kan worden gevonden van het doorverhuren van de zonnepanelen-installatie aan de huurders. Hiervoor zijn aanvullende overeenkomsten nodig, per object/woning.

Wanneer Gemeente Groningen rechtstreeks verhuurt aan huurders van genoemde Groningse corporaties is er eveneens sprake van een btw-belaste verhuur. Gemeente Groningen zal aan de Belastingdienst moeten verzoeken om een btw-identificatienummer en het uitreiken van (kwartaal)aangiften. Voor het ter beschikking stellen van de zonnepanelen-installatie(s) zal aan de (eind)gebruiker een factuur met btw moeten opgesteld, waarvan de btw periodiek op aangifte moet worden voldaan. Dit betekent echter ook dat de betaalde btw (voorbelasting) in aftrek genomen moet worden. Of Gemeentelijke financiële administratie hier op ingericht is, is voor als nog niet bekend.

Ad 2 *“Door de gesuggereerde aanpak uit de motie moet het salderen van de stroom gemonitord en verrekend worden. Dit vergt extra administratieve handelingen en eventueel het plaatsen van dubbele meters in woningen.”*

Zoals geschetst, dienen er bij de beoogde aanpak overeenkomsten gesloten te worden alvorens zonnepanelen-installaties op daken van Groningse corporaties geplaatst kunnen worden en deze vervolgens verhuurd kunnen worden aan huurders. Het gaat hier om de volgende overeenkomsten:

- Opstal overeenkomst dak gebruik + inschrijving via notariële akte, tussen Gemeente Groningen en Corporatie;
- Huurovereenkomst zonnepanelen-installatie tussen Gemeente Groningen en (eind)gebruiker.

Opstellen en bijhouden overeenkomsten

Beide overeenkomsten vragen om nader onderzoek omtrent het juridische en economische eigendomssituatie van de daken die geschikt zijn om zonnepanelen te plaatsen. De kosten voor het vestigen van het recht van opstal bedragen zeker € 250,- tot € 500,- per kadastraal object en komen voor rekening van de Gemeente Groningen, dit exclusief verschuldigde overdrachtsbelasting.

Per situatie zal afstemming van (ver)huurvoorwaarden zoals; looptijd, periodieke vergoeding en afspraken over tussentijdse beëindiging of overdracht na afloop van de looptijd moeten worden vastgelegd in de huurovereenkomst. Dit kan per situatie veranderen en vergt zorgvuldigheid en externe controle. In de huurovereenkomst leggen verhuurder en huurder afspraken vast rondom huurverhoging en verrekening van de opbrengsten, hierbij dient rekening gehouden te worden met de actuele stroomprijzen en de afbouw van de salderingsregeling vanaf 2023.

Verrekening van opwek en verbruik

Indien en voor zover de zonnepanelen-installaties de opgewekte stroom rechtstreeks terugleveren op de kleinverbruikersaansluiting van de huurder, zal de door de huurder gecontracteerde energieleverancier de salderingsregeling toepassen en vervolgens het maandelijke voorschot kunnen verlagen. Plaatsing van extra meters is in beginsel niet nodig. Het vervangen van analoge meters door digitale meters (zgn. slimmeters) geeft de mogelijkheid om deze op afstand uit te lezen. Het aanvragen van deze meters per locatie levert aanvullende administratieve werkzaamheden op. Elke zonnepanelen-installatie die wordt aangesloten op een bestaande aansluiting van de netbeheerder moet worden gemeld aan de netbeheerder. Dat betekent een online melding via <https://www.energieleveren.nl/>. Voor nieuwe aansluitingen loopt een aanvraag via www.mijnaansluiting.nl. Het monitoren van de zonnepanelen-installaties kan tegenwoordig vrij eenvoudig door de omvormer op afstand uit te lezen, dit door middel van wifi of gprs (sim-kaart).

BTW administratie

Ook bij de exploitatie dient rekening gehouden te worden met administratieve lasten die voortvloeien uit de belastingplicht voor de omzetbelasting. Per locatie moeten er periodiek facturen worden opgemaakt en verzonden. Per kwartaal zal er aangifte moeten worden gedaan over de huuromzet. Er geldt een bewaarplicht van 7 jaren voor de btw-administratie en onderliggende stukken.

Verzekeringen

Het is vooralsnog niet duidelijk hoe en onder welke voorwaarden bij de beoogde opzet de verhuurde zonnepanelen-installaties kunnen worden verzekerd door de Gemeente Groningen. In beginsel hebben de Groningse corporaties een eigen opstal verzekering. Wanneer er gewerkt wordt met een recht van opstal kan Gemeente Groningen haar zonnepanelen verzekeren middels een opstalverzekering. Dit moet nader worden onderzocht.

Toerekening Energieprestatie

Bij plaatsing van zonnepanelen-installaties op daken van de Groningse corporaties kan er onder voorwaarden toerekening plaatsvinden de opwek aan de energie-index van het kadastrale object. Deze toerekening vraagt om aanvullende expertise en administratie per object.