

Fiscale faciliteit voor investeren in duurzaam vastgoed

Wet VPB 1969

Wie door Sloterdijk rijdt, kan zich niet voorstellen dat de fiscale wetgeving ‘helpt’ bij het ontwikkelen van duurzaam vastgoed. Rijden we vervolgens zuidelijker richting de Amsterdamse Zuidas, dan zien we dat de verduurzaming van vastgoed de laatste jaren wel degelijk heeft plaatsgevonden. Van energieverslindende en inspiratieloze kantoorbunkers is geen sprake meer. Het blijkt dat alle panden die daar nu worden gebouwd, straks groene gebouwen zijn met een BREEAM-certificaat. In deze bijdrage zullen wij ingaan op hoe de fiscale wetgeving haar steentje bijdraagt in de verduurzaming van vastgoed.



drs. W.J.A.
Ambergen



mr. G.M.Y.
Joskin

1 FISCALE FACILITEITEN VOOR INVESTERINGEN

1.1 Algemeen

De Nederlandse fiscale wetgeving biedt een viertal fiscale investeringsfaciliteiten aan:

1. de Milieu-investeringsaftrek (hierna: de Mia);
2. de Energie-investeringsaftrek (hierna: de Eia);
3. de Willekeurige afschrijving milieubedrijfsmiddelen (hierna: de Vamil); en
4. de Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek (hierna: Kia).

De Mia leidt tot een directe aftrek op de fiscale winst. De hoogte van de aftrek is afhankelijk van het investeringsbedrag in het bedrijfsmiddel, de categorie waarin de milieu-investering in de zogenaamde Milieulijst is ingedeeld en een daarbij samenhangend percentage. In de Milieulijst staan alle milieu-investeringen die in aanmerking komen voor de Mia en de Vamil. De categorie-indeling is afhankelijk van de mate waarin het bedrijfsmiddel bijdraagt aan een beter milieu. Investerings die kwalificeren als ‘categorie 1’ geven recht op een Mia van 36%, ‘categorie 2’ geeft recht op een Mia van 27% en ‘categorie 3’ geeft recht op een Mia van 13,5% van het investeringsbedrag.

De Eia leidt ook tot een directe aftrek op de fiscale winst. Voor het fiscale jaar 2015 bedraagt de Eia 41,5% waarbij de grondslag van de aftrek wordt bepaald aan de hand van het investeringsobject en de investeringskosten in het bedrijfsmiddel die in de zogenaamde Energielijst zijn gepubliceerd. Zowel de Milieulijst als de Energielijst wordt jaarlijks door de overheid uitgegeven. Onder de investeringskosten vallen ook de aanschafkosten, voortbrengingskosten, kosten van aanpassing van het bedrijfsmiddel en kosten van energieadvies en dergelijke. In de Energielijst staan investeringen welke een bijdrage leveren aan een energie-efficiëntere wereld.

Met toepassing van de Vamil kunnen bedrijfsmiddelen die als milieu-investeringen kwalificeren tot 75% willekeurig worden afgeschreven. De overige 25% wordt op basis van de reguliere fiscale regels afgeschreven¹. Investerings die als voorraad worden gehouden, komen niet voor de Vamil in aanmerking.

Met de Vamil kan de fiscale winst naar eigen inzicht tot een bepaalde hoogte worden gedrukt. Hierdoor kan een liquiditeitsvoordeel worden behaald. Vanaf 2015 is het echter niet meer mogelijk om de Vamil op kantoorpanden toe te passen. Voor bepaalde milieu-investeringen (zonnepanelen, recycling-installaties enz.) blijft de Vamil van toepassing. Een combinatie van de Mia en de Vamil is voor de vastgoedsector hierdoor onwaarschijnlijker geworden, omdat veelal de Mia zal worden geclaimd op het gehele object waardoor de Vamil op afzonderlijke onderdelen niet meer mogelijk is.

De KIA is een investeringsaftrek die kan worden geclaimd indien in een kalenderjaar wordt geïnvesteerd in een bedrijfsmiddel. Van een energie- of milieubesparend bedrijfsmiddel hoeft geen sprake te zijn. Er is echter geen recht op KIA indien de investering meer bedraagt dan € 309.693 (2015). In het algemeen zal de KIA binnen de vastgoedsector daarom weinig relevantie hebben. Om die reden gaan wij niet nader in op de KIA.

Investerings in duurzaam vastgoed komen in aanmerking voor de Mia en de Eia. In de volgende paragrafen gaan wij specifiek in op een aantal specifieke bepalingen welke van belang zijn bij dergelijke investeringen.

1.2 Specifieke bepalingen bij duurzame investeringen

Naast de bovengenoemde algemene regels, zijn met name de volgende aanvullende regels voor de projectontwikkeling van vastgoed van belang.

Aanschaf/ontwikkeling van nieuwe bedrijfsmiddelen

Voor zowel de Mia, de Eia en de Vamil geldt dat er sprake moet zijn van niet eerder gebruikte bedrijfsmiddelen. Hierdoor is het bij projectontwikkeling van belang dat de overdracht van het onroerend goed vóór de eerste ingebruikname plaatsvindt. Indien de overdracht plaatsvindt nadat het onroerend goed reeds in gebruik is genomen (door bijvoorbeeld een huurder), dan kan de Mia, de Eia en/of de Vamil niet meer door de koper worden geclaimd. In dat geval kan geen gebruik worden gemaakt van de fiscale faciliteiten, tenzij de projectontwikke-

laar gedurende de bouwphase daarvan gebruik heeft gemaakt. Het is daarbij altijd van belang dat het bedrijfsmiddel niet kwalificeert als een 'belegging' maar als een 'bedrijfsmiddel'. Een kantorenpand dat door een belaste belegger is aangekocht voor de exploitatie daarvan, zal in de regel kwalificeren als een bedrijfsmiddel. Vanzelfsprekend zal bij projectontwikkeling de investering in een aantal termijnen plaatsvinden.

De Mia, de Eia en de Vamil kunnen worden geclaimd op basis van de voortbrengingskosten. De fiscale faciliteiten gelden per onderneming en per bedrijfsmiddel. Hierbij moet worden opgemerkt dat de Mia en de Eia niet voor hetzelfde bedrijfsmiddel mogen worden geclaimd.

Aanmelden investering bij RVO

De ondernemer moet de investering binnen drie maanden na de investeringsverplichting aanmelden. De aanmelding vindt digitaal bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland plaats. Niet alleen de ondernemer zelf, maar ook een gevolmachtigd intermediair kan deze digitale aanvraag indienen. Dat kan met name van belang zijn in de periode waarin wordt onderhandeld over de overname van duurzaam vastgoed. Indien de verkoper de Mia, de Eia of de Vamil claimt, dan heeft de koper daar geen recht meer op nadat de overdracht heeft plaatsgevonden. In dat geval kan een intermediair namens de koper de Mia, de Eia of de Vamil in de periode tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de juridische levering aanmelden waardoor de aftrek is gewaarborgd. Bij het claimen van de Mia, de Eia en de Vamil op basis van voortbrengingskosten, zal de melding moeten plaatsvinden binnen drie maanden na het eind van het kalenderkwartaal waarin de voortbrengingskosten zijn gemaakt.

Investeringsplafond

Voor zowel de Mia, de Eia en de Vamil geldt een investeringsplafond. Voor de Mia en de Vamil kan per bedrijfsmiddel een investering tot maximaal € 25 miljoen worden geclaimd, bij de Eia ligt dit plafond op een investering van € 119 miljoen. In theorie is een hogere claim mogelijk, maar daarvoor zal een procedure bij de EU moeten worden gestart. Tot dusver zijn er weinig vruchtbare procedures bekend. Daarnaast geldt per belastingplichtige ook nog een landelijk budget. Voor 2015 bedraagt het budget voor de Mia, de Eia en de Vamil respectievelijk € 93 miljoen, € 106 miljoen en € 38 miljoen.

Desinvesteringsbijtelling bij vervreemding

Let wel, bij een verkoop van het bedrijfsmiddel waarvoor de Mia en de Eia reeds is geclaimd, kan sprake zijn van een zogenaamde desinvesteringsbijtelling. Een overdracht binnen vijf jaar na het begin van het kalenderjaar waarin de investering heeft plaatsgevonden, resulteert namelijk in een desinvesteringsbijtelling gelijk aan de overdrachtprijs vermenigvuldigd met het toegepaste aftrekpercentage. Deze desinvesteringsbijtelling maakt het niet eenvoudiger voor een projectontwikkelaar om de faciliteiten optimaal te benutten.

2 FISCAAL DUURZAME FACILITEITEN EN VASTGOED

De Mia kan tot substantiële belastingbesparingen leiden in de projectontwikkelingssector. Hierbij is het zogenaamde (Building Research Establishment Environmental Assessment

Method-certificaat (hierna: BREEAM-certificaat) een bepaalde middel. Investerings in een duurzaam gerenoveerd of duurzaam nieuw gebouw komen in aanmerking voor de Mia. Het toepasselijk percentage (36%, 27% of 13,5%) hangt af van het niveau van de duurzaamheid die in het gebouw is toegepast. Het niveau wordt weergegeven in 'Outstanding', 'Excellent' en 'Very Good'. Bij het bepalen van het niveau, wordt gekeken naar een aantal onderdelen rondom het bedrijfsmiddel: gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik & ecologie en vervuiling. Hoe duurzamer de onderdelen worden beoordeeld, hoe hoger de deelscores. De uiteindelijke score wordt uitgedrukt in sterren. Zo wordt bij een BREEAM-Outstanding certificaat de maximale score van vijf sterren behaald.

Tabel 1, Percentage Mia

Niveau	Nieuw gebouw	Gerenoveerd gebouw
BREEAM-Outstanding	36%	Niet mogelijk
BREEAM-Excellent	27%	36%
BREEAM-Very Good	13,5%	27% / 13,5% ²

Een BREEAM-certificaat wordt afgegeven door de Dutch Green Building Council, een autoriteit op het gebied voor duurzaam bouwen en vastgoed. Er worden diverse certificaten uitgegeven maar voor de Mia zijn alleen de certificaten BREEAM-NL In-Use (voor gerenoveerde gebouwen) en BREEAM-NL Nieuwbouw en Grootschalige Renovatie (voor nieuwe gebouwen) van toepassing. Er moet tevens sprake zijn van utiliteitsgebouwen zoals beschreven in het bouwbesluit.

BIJVOORBEELD:

Een projectontwikkelaar levert een kantorenpand op met een BREEAM-Excellent certificaat. De ontwikkelaar draagt het kantorenpand vóór de eerste ingebruikname over voor een bedrag van € 30 miljoen en claimt daarbij de Mia. Vanwege het investeringsplafond kan de koper in dit geval een Mia van 27% claimen over een bedrag van maximaal € 25 miljoen. Bij een vennootschapsbelastingtarief van 25% betekent dit een netto belastingbesparing van € 1.687.500.

NB: Door de Mia zal de koper een verlies leiden indien hij in het onderhavige jaar (voor aftrek van de Mia) een fiscale winst zou behalen van minder dan € 6.750.000. De koper heeft vervolgens nog de mogelijkheid om dit verlies te verrekenen met de winst van het jaar daarvoor dan wel met toekomstige winsten voor een periode van maximaal negen jaar.

Tot 1 januari 2015 mocht bij duurzaam gerenoveerde gebouwen en duurzame nieuwe gebouwen slechts 50% van het investeringsbedrag worden geclaimd. Vanaf 1 januari 2015 geldt deze beperking niet meer. Daar staat tegenover dat de Vamil vanaf 1 januari 2015 niet meer kan worden toegepast op dergelijke investeringen.

Zoals bovengenoemd, is het zowel claimen van de Mia als de Eia op een bedrijfsmiddel niet mogelijk. Daarbij moet worden opgemerkt dat er maar weinig bedrijfsmiddelen bestaan die zowel op in Milieulijst als op de Energielijst zijn opgenomen. Het karakter van dergelijke investeringen verschillen in begin-

sel ook van elkaar. Bij projectontwikkeling is de Eia voordeliger als de Mia niet kan worden geclaimd over het gebouw (bijvoorbeeld omdat het gewenste BREEAM-certificaat niet haalbaar is). De Eia zal dan worden geclaimd over afzonderlijke energiebesparende onderdelen van het utiliteitsgebouw. De Mia en de Vamil kunnen alleen nog worden geclaimd over andere onderdelen van het utiliteitsgebouw welke genoemd zijn op de Milieulijst.

Het is van belang dat de ontwikkelaar op voorhand bepaald of de Eia, de Mia of de Vamil of een combinatie daarvan zal leiden tot een optimale belastingbesparing. Bij voldoende winstgevendheid kan de ontwikkelaar er bijvoorbeeld voor kiezen om gedurende de bouwfase de Mia te claimen ten aanzien van de voortbrengingskosten. Hierdoor kan ondanks het investeringsplafond, de Mia optimaal worden benut. Daar staat tegenover dat een eventuele koper bij oplevering en eerste ingebruikname, de Mia niet meer kan claimen.

W.J.A. Ambergen en G.M.Y. Joskin zijn als belastingadviseur verbonden aan CMS.

- 1 Voor vastgoed is afschrijven fiscaal beperkt. De Vamil is/was voor vastgoedinvesteringen daarom toch meer dan een fiscale 'sigaar uit eigen doos'.
- 2 Het percentage 27% of 13,5% bij een gerenoveerd gebouw hangt naast het BREEAM-Very Good certificaat af van het aantal behaalde punten voor het onderdeel ENE 1 (energie efficiëntie).