

**Themalezing:
Zonne- en windenergie in fiscaal
en juridisch perspectief**

Bastide advocaten & fiscalisten

Vereniging Agrarische Bedrijfsadviseurs
Dronten, 21 juni 2018

Zonneweides & windturbines: wat is de actualiteit?

Zonneweides:

- Sinds 2016/2017 diverse partijen bezig om grondposities te verwerven
 - ✓ Reserveringsovereenkomsten
 - ✓ Insteek: binding agrariërs
- Fiscaal nog weinig echt bekend

Windturbines:

- Sinds een aantal jaren:
 - ✓ Grootschalige windparken met binding van een grotere groep boeren en omwonenden
 - ✓ Indien solitair dan kleinere windmolens (15 m masthoogte/rotor diameter 21 m)
- Fiscaal meer bekend door jurisprudentie en beleidsbesluit

Zonneweides & windturbines: wat is de actualiteit?

Kort nieuwsbericht

Zonneweides:

- Stap 1: reserveringsovereenkomst:
- Stap 2: aanvragen diverse vergunningen door investeerder
- Stap 3: Vestiging opstalrecht

Windturbines

- Stap 1: Oprichting (belangen)vereniging
- Stap 2: Aanvragen diverse vergunningen door investeerder
- Stap 3: Vestiging van opstalrecht en andere contracten met omwonenden / omliggende partijen

Juridisch perspectief

- Inleiding
- De eerste stap
- Het vervolg van de procedure
 - Optieovereenkomst
 - Akte vestiging opstalrecht
- Samenvatting relevante artikelen
- Vragen?

Juridisch perspectief

De eerste stap

- Verschillende varianten in overeenkomsten:
 - ✓ Meest gangbaar:
 - Optieovereenkomst met concept akte van vestiging opstalrecht
of opstalovereenkomst

- Overige:
 - ✓ Intentieovereenkomst/verklaring
 - ✓ Reserveringsovereenkomst
 - ✓ Verhuuroptie
 - ✓ Overeenkomst
 - ✓

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de optieovereenkomst (1)

- Doel van de optieovereenkomst
 - Onderzoek
 - Vergunningen
 - Onderzoek gevolgen grondeigenaar → financieel/fiscaal

- Duur
 - 2 + 2 jaar
 - 2 + 1 jaar
 - 1 + 1 + 1 jaar
 - Eenzijdige verlenging door ontwikkelaar

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de optieovereenkomst (2)

- Wijze van uitvoering
 - Exclusiviteit voor de ontwikkelaar
 - Vergoeding gedurende de optietermijn
 - Verplichtingen eigenaar → boeteclausules
 - Hypotheekverstrekker
 - Zakelijke rechten
 - Verplichtingen ontwikkelaar
 - bodemonderzoek
 - Gebruik van het perceel
 - Schade

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de optieovereenkomst (3)

- Overdracht
 - Overgang onder algemene of bijzondere titel
 - Intentie tot oprichting BV
 - Overdracht optierecht door ontwikkelaar

- Einde optie
 - Uitoefening optie → vestiging opstalrecht
 - Bij niet-uitoefening optie → negatieve uitkomst onderzoeken
 - Tussentijdse beëindiging

 - (Gewas)schade?

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de opstalakte (1)

- Duur
 - Verschillende mogelijkheden:
 - 26 jaar -
 - 30 jaar
 - Afhankelijk van de ontwikkelaar

- Praktisch altijd eenzijdige opzeggingsmogelijkheid na 15/16 jaar
 - Einde SDE – subsidie
 - Goede afspraken noodzakelijk!

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de opstalakte (2)

- Vergoeding
 - Variërend tussen de € 4.000,- en € 6.000,- per hectare per jaar
 - Afhankelijk van veel factoren
 - Jaarlijkse indexatie van belang
 - Soms afhankelijk van de prijsontwikkeling van de opbrengst per Kwh

- Betaling
 - Goede afspraken:
 - Vooraf
 - Vanaf moment vestiging opstalrecht!
 - Termijn naar keuze

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de opstalakte (3)

- (Zakelijke) rechten
 - Garanties en verklaringen dat onroerende zaak al dan niet bezwaard is met bepaalde rechten

- Onderhoud en eventueel gebruik
 - Vastlegging van afspraken over het onderhoud gedurende de opstalperiode
 - Gebruik?

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de opstalakte (4)

- Verdeling lasten en belastingen
 - Afhankelijk van wens en onderhandeling partijen
 - Doorgaans alle lasten voor opstallen vanaf datum opstalrecht voor rekening van de opstaller
 - Voor het overige deel van de onroerende zaken en het gebruik daarvan voor de grondeigenaar

Juridisch perspectief

Het vervolg van de procedure: de opstalakte (5)

- Einde overeenkomst
 - Ontmantelingsborg → garantie
 - Volledige verwijdering
 - Bodemonderzoek → onder dezelfde voorwaarden als in optieperiode
 - Welke mogelijkheden?
 - Door het verstrijken van de duur van het recht van opstal
 - Door opzegging
 - Tussentijds door opstaller → na 15/16 jaarstermijn
 - Tussentijds door eigenaar → wanbetaling/ernstig tekortschieten
 - Door beschikking rechter op grond van artikel 5:97 jo artikel 5:104 BW
 - Door andere in wet omschreven gronden

Juridisch perspectief

Relevante artikelen

- Relevante artikelen
 - Optieovereenkomst
 - Afspraken over de duur en het gebruik
 - Vergoeding bedingen
 - Verplichtingen eigenaar
 - Bodemonderzoek op kosten van ontwikkelaar

 - Opstalakte
 - Duur, vergoeding en wijze van betaling
 - Garanties en verklaringen
 - Einde overeenkomst

Juridisch perspectief



Fiscale gevolgen

Fiscale aandachtspunten

- Etikettering
- Landbouwwijziging nog van toepassing?
- Overgang naar privé
- Fiscale (on)mogelijkheden
- Fiscale gevolgen toegepaste vrijstellingen

Vooroverleg Belastingdienst te vinden op:

www.agro-fiscaal.nl/2017/11/23/meer-duidelijkheid-fiscale-gevolgen-zonneweides/

Fiscale gevolgen

Etikettering

- Bij aanvang (reserveringsovereenkomst) nog niets aan de hand

- Keuzevermogen bij vestiging opstalrecht?
 - ✓ Zonneweides:
 - ✓ Afhankelijk van de omvang
 - ✓ Duurzame inkrimping >30%?
 - ✓ Blijft er een onderneming over?
 - ✓ Invloed van productie- en/of opbrengstafhankelijke vergoeding
 - ✓ Zelfstandige onderneming of zelfstandig onderdeel van de onderneming?

 - ✓ Windturbine
 - ✓ Keuzevermogen bij opstalrecht
 - ✓ Eigen exploitatie 'doorschuiven' naar andere onderneming besluit Staatssecretaris 28-01-2011 (BLKB2011/25).

Fiscale gevolgen

Landbouwvrijstelling nog van toepassing?

- Aanwending in het kader van een landbouwbedrijf

- Nagenoeg geheel in eigen gebruik (90%)
 - ✓ Feitelijk
 - ✓ Toekomstige ontwikkelingen
 - ✓ Schaduwgewassen
 - ✓ Dieren houden

- Compartimentering

Fiscale gevolgen

Overgang naar privé

- Voordeel box 3
- Nadeel geen bedrijfsopvolgingsfaciliteiten in de IB, schenk- en erfbelasting en overdrachtsbelasting
- Afrekening WEV-WEVAB per moment vestiging opstalrecht
 - ✓ Waardering: vergoeding opstalrecht, contractduur, opzegmogelijkheden, aflopen SDE-subsidie, energieprijzen, technische kwaliteit en debiteurenrisico

Fiscale gevolgen

Fiscale (on)mogelijkheden

- Reservering boek- of onttrekkingswinst
 - ✓ Vrijwillige/verplichte overgang privé: ruilarresten
 - ✓ Verkoop: HIR

- Gedeeltelijke staking vanwege verplichte overgang / verkoop
 - ✓ Vanwege gedeeltelijke staking geen HIR
 - ✓ Besluit HIR binnen bestaand gemengd bedrijf ≠ n.v.t.
 - ✓ Artikel 3.64 IB niet van toepassing: geen gehele staking

- ✓ Toepassing besluit staatssecretaris van 28-01-2011 (BLKB2011/25)
 - ✓ Alleen windturbines in eigen exploitatie
 - ✓ Maar niet voor zonneweides

- Eventueel inbreng in BV
 - ✓ Voorkomen (verplichte) overgang & winstgevendheid

Fiscale gevolgen

Fiscale gevolgen toegepaste vrijstellingen

- Cultuurgrondvrijstelling in overdrachtsbelasting
 - ✓ 10 jaar agrarisch gebruik

- Bedrijfsopvolgingsfaciliteit in de schenk- en erfbelasting
 - ✓ 5 jaar voortzettingstermijn HR 27 januari 2017 (ECLI:NL:HR:2017:99)

Dank voor uw aandacht!

Contact:

Petrus Zijlstra
zijlstra@bastide.nl

Trudy Dwarshuis
dwarshuis@bastide.nl