

## LEGAL UPDATE

### Zonnepanelen onroerend

Datum: 5 juli 2016

In de rechtspraak was tot op heden niet uitgekristalliseerd of zonnepanelen roerende of onroerende zaken zijn. Het juridisch kader volgde derhalve enkel uit de wet en literatuur. Over het algemeen werd aangenomen dat zonnepanelen, die niet fysiek in het dak van een bestaand gebouw zijn geïntegreerd en zonder (aanzienlijke) beschadiging van het dak kunnen worden verwijderd, roerend zijn. Zolang de rechter zich hier niet over had uitgelaten, bleef het echter gissen.

Op 28 juni 2016 heeft de [rechtbank Gelderland](#) bepaald dat de zonnepanelen in die specifieke kwestie onroerende zaken zijn in de zin van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). In deze zaak ging het niet om zonnepanelen op een gebouw, maar om een zonnepark van 36.000 zonnepanelen gevestigd op gepachte grond. Deze zonnepanelen lagen op stalen profielen die aan een stalen onderstel waren bevestigd. Het onderstel ging 80 à 90 centimeter de grond in. De zonnepanelen, de profielen en het onderstel waren met bouten en moeren gemonteerd en eenvoudig te demonteren. De door de zonnepanelen opgewekte stroom ging via kabels en verzamelboxen naar een transformatorgebouw dat zich op het onderhavige perceel op het grondgebied van de gemeente bevond. Vanuit het transformatorhuisje werd de stroom via een energiekabel geleverd aan een nabijgelegen steenfabriek.

Gezien het voorgaande was de rechtbank van mening dat het zonnepark moest worden aangemerkt als een onroerende zaak onder de Wet WOZ. De zonnepanelen waren immers bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. De zonnepanelen, de profielen en het onderstel vormden volgens de rechter zowel visueel als functioneel een onlosmakelijk geheel met de overige onderdelen van het zonnepark op het terrein. De rechtbank kwam dan ook tot de conclusie dat het zonnepark naar aard en inrichting bestemd was om duurzaam ter plaatse te blijven, welke bestemming ook naar buiten kenbaar was. Daar deed volgens de rechter niet aan af dat de zonnepanelen, de stalen profielen en het onderstel door eenvoudige demontage naar een andere locatie konden worden verplaatst. Evenmin deed hieraan af dat het zonnepark op gepachte grond was gerealiseerd.

Hoewel in deze uitspraak werd getoetst aan het criterium onder de Wet WOZ, is deze uitspraak ook buiten het belastingrecht relevant. Voor de betekenis van het begrip onroerende zaak in de Wet WOZ wordt immers aangesloten bij artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan - onder meer - als onroerend worden aangemerkt de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken.

Om te voorkomen dat zonnepanelen door natrekking onroerend zijn, is het raadzaam om een opstalrecht te vestigen danwel om een huurovereenkomst met de eigenaar van de onroerende zaak te sluiten. Indien er een huurovereenkomst wordt gesloten heeft de huurder van de onroerende zaak immers jegens de verhuurder het (verbintenisrechtelijke) recht om door hem aangebrachte zaken tot aan het einde van de huur te verwijderen.

Dit is een Legal Update van de praktijkgroep Commercieel Vastgoed

Voor meer informatie:

Hans van Noort  
+31 25 95 581  
[hansvannoort@vbk.nl](mailto:hansvannoort@vbk.nl)