



vastgoed | financiering | subsidies | data

Whitepaper

Maximaal rendement EIA en MIA: Een gids voor commercieel vastgoedbeleggers

Maximaal fiscaal voordeel: EIA & MIA subsidies voor vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars

Slim investeren in duurzaamheid voor hogere rendementen

Inleiding

Duurzaamheid is niet alleen een verplichting, maar biedt ook enorme fiscale voordelen voor commerciële vastgoedbeleggers en ontwikkelaars. Door gebruik te maken van de EIA (Energie-investeringsaftrek) en MIA (Milieu-investeringsaftrek) regelingen, kunnen investeerders hun totale investeringskosten verlagen en een aanzienlijk hoger rendement realiseren bij doorverkoop.

Wat zijn de EIA & MIA?

- EIA (Energie-investeringsaftrek): Een extra aftrekpost op de winstbelasting voor investeringen in energiebesparende technieken.
- MIA (Milieu-investeringsaftrek): Een belastingvoordeel voor duurzame en circulaire investeringen in vastgoed.
- VAMIL (Willekeurige afschrijving milieu-investeringen): De mogelijkheid om bepaalde investeringen versneld af te schrijven, wat liquiditeitsvoordelen oplevert.

Wat levert het op?

- EIA: Tot 45,5% van de investeringskosten aftrekbaar.
 - MIA: Tot 45% extra aftrek, afhankelijk van de duurzaamheidsklasse.
 - VAMIL: 75% van de investering in één keer afschrijven.
-

Concrete voorbeelden uit de Milieu- en Energielijst 2025

Hier zijn enkele investeringen die in aanmerking komen voor EIA en MIA subsidies, relevant voor vastgoedontwikkelaars:

Energiezuinige installaties (EIA)

- ✓ Warmtepompen (lucht-water, bodem-water, hybride systemen)
- ✓ Zonnepanelen (installaties vanaf 55 kW)
- ✓ LED-verlichting met sensoren voor kantoor- en bedrijfsgebouwen
- ✓ Slimme energieopslagsystemen zoals batterijen voor zonne-energie
- ✓ Hoogrendement isolatie voor gevels, daken en vloeren

Milieuvriendelijke investeringen (MIA)

- ✓ Circulaire bouwmaterialen (biobased isolatie, gerecycled beton)
 - ✓ Groene daken en waterbesparende systemen
 - ✓ Emissievrije mobiliteit (elektrische bedrijfswagens, laadstations)
 - ✓ Duurzame verwarmingssystemen zoals geothermie en infraroodpanelen
 - ✓ Waterzuiveringsinstallaties voor hergebruik van regenwater
-

Berekening voorbeeld voor een commercieel vastgoedproject

Situatie:

Een vastgoedontwikkelaar bouwt een energiezuinig kantoorpand van 2.500 m², waarin een lucht-water warmtepomp, LED-verlichting, zonnepanelen en duurzame isolatie worden toegepast. Het pand wordt later verkocht aan een belegger.

Investering per techniek:

- Warmtepomp: € 30.000
- Zonnepanelen: € 50.000
- LED-verlichting: € 15.000
- Hoogrendement isolatie: € 40.000

Totaal investeringsbedrag: € 135.000

💡 Fiscale voordelen:

- EIA-af trek (45,5%): € 61.425
- MIA-af trek (36%): € 48.600
- VAMIL (versnelde afschrijving op 75%): € 101.250

Totale fiscale besparing: € 211.275 (bij 25% vennootschapsbelasting ≈ € 52.819 belastingvoordeel)

👜 Impact bij doorverkoop:

- Lagere energielasten → hogere waardepropositie
- Duurzaamheidscertificaten → hogere marktwaarde
- Aftrekposten verlagen netto investeringskosten → hogere rendementen

🚀 Waarom nu handelen?

Met stijgende energiekosten en strengere duurzaamheidsnormen wordt groen vastgoed steeds aantrekkelijker voor beleggers. Door strategisch gebruik te maken van EIA en MIA subsidies, kunnen investeerders hun netto investeringskosten aanzienlijk verlagen en de marktwaarde bij doorverkoop optimaliseren.

Over de auteur

Deze whitepaper is opgesteld door Martijn Kuysters MSc MSRE, eigenaar van BRiQCap intermediair in kapitaal voor vastgoed, met mijn jarenlange ervaring in financieringen en subsidie advies ben ik gespecialiseerd in het optimaliseren van vastgoedfinanciering en het benutten van subsidiemogelijkheden voor commerciële vastgoedbeleggers.

 Meer weten?

Interesse in een gratis financierings- en subsidie-scan?

Wilt u weten hoe u optimaal gebruik kunt maken van de SVOH en andere subsidieregelingen? Neem contact op met BriQCap voor een vrijblijvende scan van uw vastgoedportefeuille. Onze experts staan klaar om u te helpen bij het maximaliseren van uw rendement.

 martijn@briqcap.com

 06-19216033

 www.briqcap.com