

Energie / Umwelt

Energiewende mit Mieterstrom muss auch im Immobiliensteuerrecht stattfinden – Steuerberaterin Solveig Wickinger

Die Energiewende wird die Energieversorgung dezentralisieren. Diese Entwicklung führt dazu, dass Immobilien als Anbieter von Wärme, Strom und Energie einen wesentlichen Beitrag für eine erfolgreiche Energiewende leisten werden.



Solveig Wickinger. Foto: Trinavis

Das Zusammenwachsen der Felder Energie und Immobilie zeigt sich deutlich durch das im Sommer verabschiedete Mieterstromgesetz, das am 20. November 2017 auch von der Europäischen Kommission beihilferechtlich genehmigt wurde. Nach diesen gesetzlichen Neuregelungen wird insbesondere auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugter Strom aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) gefördert, der an Mieter in diesem Wohngebäude geliefert wird. Stromgewinnung aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) ist hingegen nicht Gegenstand dieser Förderung, sondern unterliegt unverändert den Regelungen des KWK-Gesetzes. Damit steigt die Komplexität in den rechtlichen

Solveig Wickinger ist Steuerberaterin und Partnerin bei der Berliner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Trinavis. Sie berät regelmäßig Mandanten aus der Energiewirtschaft in allen Fragen des Steuerrechts.

Förder-Rahmenbedingungen in Abhängigkeit von der eingesetzten Technologie. Für das genannte Zusammenwachsen von Energie und Immobilie mangelt es zudem nicht nur an konkreten steuerlichen Anreizen, sondern auch an neuen steuerlichen Rahmenbedingungen. Die seit Jahrzehnten unveränderten steuerlichen Regelungen hemmen vielmehr das Ankommen der Energiewende in der Immobilienwirtschaft.

Das Mieterstromgesetz verlangt für die Förderung nicht, dass der in der PV-Anlage erzeugte Strom durch den Vermieter an „seine“ Mieter geliefert wird. Vermieter wollen aber zunehmend Akteur in der Energiewende und damit im Sinne der Mieterstromförderung werden. Wollen aber Immobilienunternehmen Mieterstrommodelle mit wirtschaftlichem Erfolg auf die Beine stellen, müssen sie vor allem beachten, ein ihnen zustehendes Gewerbesteuerprivileg nicht zu gefährden. Daneben besteht für sogenannte Vermietungsgenossenschaften ein körperschaft- und gewerbesteuerliches Genossenschaftsprivileg, das es ebenfalls nicht zu gefährden gilt. Beide Privilegien verbindet, dass Vermietungsgewinne in dem jeweiligen Rahmen steuerfrei gestellt werden. Erzielt jedoch das Immobilienunternehmen oder die Vermietungsgenossenschaft neben der Immobilienvermietung sogenannte schädliche Einnahmen, sind nicht nur diese schädlichen Einnahmen steuerpflichtig, sondern auch die Vermietungsgewinne werden mit einem Mal steuerpflichtig. Einnahmen aus der planmäßigen Lieferung von Strom aus dem Betrieb einer KWK- oder PV-Anlage stellen solche schädlichen Einnahmen dar. Diese Problematik hat das Mieterstromgesetz leider nicht gelöst.

Will das Immobilienunternehmen gleichwohl aktiv die Energiewende durch eigenes Handeln vorantreiben ohne aber die steuerlichen Privilegien zu gefährden, müssen die schädlichen Tätigkeiten zwingend von einer von dem Immobilienunternehmen gesellschaftsrechtlich getrennten Einheit erbracht werden. Hier gibt es durchaus verschiedene Lösungsansätze, je nach Ausgangs- und Interessenlage des Immobilienunternehmens. Eine Lösung besteht darin, mit einem Partner aus der Energiewirtschaft eine Kooperations-GmbH zu gründen, die Mieterstrom oder andere mit der Energiewende verbundene Aktivitäten anbietet. Eine solche Kooperations-GmbH kann in einer gesellschaftsrechtlich sehr schlanken Struktur gestaltet werden und gibt jedem Partner die Möglichkeit, sein Know-How einzubringen. Allerdings darf hierbei nicht übersehen werden, dass zusätzliche Kosten entstehen werden, die in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Mieterstrommodells ausreichend zu berücksichtigen sind.

Trotz der aufgezeigten Lösungsmöglichkeit der Kooperation bedarf es für eine dynamische Entwicklung im Markt, dass die Energiewende auch im Immobiliensteuerrecht ankommt. Dies erfordert neben dem Abbau steuerlicher Hemmnisse auch die Schaffung steuerlicher Anreize. Ein wesentlicher Anreiz ist dabei die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierung. In den letzten Jahren ist die Einführung einer solchen steuerlichen Förderung wiederholt gescheitert. Im Rahmen der aktuell stattfindenden Sondierungsgespräche bleibt zu hoffen, dass es die Anreize auch tatsächlich in die Umsetzung schaffen.

Solveig Wickinger



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.