

STELLUNGNAHME

Stand: 17. November 2020

Position des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energierechtlicher Vorschriften (EEG 2021)

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft und Energie im
Deutschen Bundestag am 18. November 2020

Inhalt

A. Zusammenfassung.....	3
B. Grundsätzliche Anmerkungen.....	4
I. Photovoltaik auf Dachflächen und Mieterstrom zum Durchbruch verhelfen	4
II. Anrechenbarkeit erneuerbarer Energien im Gebäudesektor.....	5
III. Einstieg in die Post-Förderungs-Ära.....	6
IV. Ausweitung der Ausschreibung – Senkung des Förderbedarfs	6
V. Separates Ausschreibungssegment für Photovoltaik-Dachanlagen.....	7
VI. Entlastung der EEG-Umlage: BEHG-Einnahmen für Maßnahmen im Gebäudesektor zu verwenden.....	7
C. Im Einzelnen	8
I. Zu Mieterstrom: Problem der Gewerbesteuerinfizierung.....	8
II. Zu Mieterstrom: Definition des “räumlichen Zusammenhangs”	11
III. Zu § 9 EEG 2021-E – Technische Vorgaben.....	11
IV. Zu § 21 Abs. 3 EEG 2021-E – Beschränkung auf Wohngebäude; Lieferkettenmodell.....	11
V. Zu § 24 Abs. 1 EEG 2021-E – Anlagenzusammenfassung	12
VI. Zu § 38 EEG 2021-E – Ausschreibungspflicht für große Dachanlagen.....	13
VII. Zu § 48a EEG 2021-E – Mieterstromzuschlag	14
VIII. Zu § 61 Abs. 2 EEG 2021-E – EEG-Umlage bei Mieterstrom und Eigenverbrauch.....	15
IX. Zu § 51 EEG 2021-E – Verringerung des Zahlungsanspruchs bei negativen Preisen	16

A. Zusammenfassung

Die Immobilienwirtschaft begrüßt, dass Mieterstrom im Gesetzentwurf der Bundesregierung zum EEG 2021 als wichtiger Baustein für die Akzeptanz der Energiewende bezeichnet wird. Positiv ist, dass die Ausweitung der Ausschreibungspflicht ab 2025 auch für Dachanlagen größer 100 kWp im aktuellen Entwurf nicht mehr vorgesehen ist. Für vergleichbar kleine Projekte hätte dies zu einem deutlich erhöhten Aufwand an Bürokratie und bei der Abwicklung geführt. Die vorgesehenen Ausschreibungsvolumina erscheinen jedoch weiterhin deutlich zu gering. Kritisch sieht der ZIA auch die Einführung der Ausschreibungspflicht für Dachanlagen mit einer Leistung größer 500 kWp ab 2021.

Die Immobilienwirtschaft unterstützt im Grundsatz die geplante Senkung der EEG-Umlage und damit des hierzulande sehr hohen Strompreises. Wie im Klimaschutzprogramm 2030 vorgesehen, sollen zur Senkung der EEG-Umlage sowohl Zuschüsse aus dem Bundeshaushalt, als auch Mittel aus dem nationalen Emissionshandel eingesetzt werden. Aus Sicht des ZIA muss hierbei ein erheblicher Teil der Einnahmen aus dem nationalen Emissionshandel in den Gebäudesektor zurückgeführt werden. Es sollte mindestens die Hälfte des Aufkommens aus der CO₂-Bepreisung in energetische Maßnahmen im Gebäudesektor investiert werden.

Damit mit dem vorliegenden Entwurf die angestrebten Ziele erreicht werden können, bedarf es noch praxisgerechter Anpassungen. Nachfolgend fassen wir unsere Kernforderungen daher wie folgt zusammen:

Mieterstrom – steuerliche Hemmnisse

Einnahmen durch Mieterstrommodelle müssen im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ als unschädliche Nebengeschäfte qualifizieren.

§ 9 EEG 2021-E – Technische Vorgaben

Die neu vorgegebene Leistungsgrenze für den vorgeschriebenen Einsatz von Smart-Metern ab einer Leistung von 1 kW für den Neubau und 5 kW für den Bestand muss erhöht werden. Ferner sollte eine Leistungsabschaltung ausschließlich bei akuter Gefährdung der Sicherheit des Verteilnetzes erfolgen.

§ 24 Abs. 1 EEG 2021-E – Anlagenzusammenfassung

Das Erfordernis nach einem unterschiedlichen Anlagenbetreiber für eine separate Ermittlung der Anlagengröße muss gänzlich aufgehoben werden.

§ 38 EEG 2021-E – Ausschreibungspflicht für große Dachanlagen

In Bezug auf den Eigenverbrauch muss dieser auch bei der Teilnahme an einer Ausschreibung möglich sein.

§ 48a EEG 2021-E – Mieterstromzuschlag

Die Leistungsgrenze von 500 kWp ist zu gering bemessen und muss auf 750 kWp erhöht werden.

§ 61 Abs. 2 EEG – EEG-Umlage bei Mieterstrom und Eigenverbrauch

Mieterstrom und Eigenverbrauch müssen hinsichtlich der EEG-Umlage gleichbehandelt werden.

B. Grundsätzliche Anmerkungen

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist der weitere, stetige Ausbau der erneuerbaren Energien unbedingt zum Erreichen der Klimaziele erforderlich. Im Gebäudesektor besteht nach wie vor erhebliches Potential zur Energieeinsparung und zur Treibhausgas-Reduktion. Um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen, ist neben Energieeffizienz auch der stärkere Einsatz von erneuerbaren Energien notwendig. Es ist daher zu begrüßen, dass mit dem EEG 2021 – und der darin enthaltenen Festlegung von Zubau- und Ausschreibungsmengen – zentrale Weichen zum Erreichen des Ziels eines 65 Prozent-Anteils erneuerbarer Energien am Stromverbrauch im Jahr 2030 gestellt werden.

I. Photovoltaik auf Dachflächen und Mieterstrom zum Durchbruch verhelfen

Die Immobilienwirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass im EEG 2021 auch Mieterstrom als wichtiger Baustein für die Akzeptanz der Energiewende bezeichnet wird, da er u.a. auch eine Partizipation von Mietern an der Energiewende ermöglicht. Es werden hierzu im vorliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung Verbesserungen der Rahmenbedingungen für Mieterstrommodelle vorgenommen. Die geplante Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Mieterstrom durch die Anhebung der Vergütung, die Klarstellung der Zulässigkeit des Lieferkettenmodells und die Ansätze zur Verbesserung der aktuellen Regelungen zur Anlagenzusammenfassung sind positiv zu sehen.

Angesichts der im EEG 2021 enthaltenen Zielsetzung, einer Verdoppelung der installierten Leistung bei der Photovoltaik auf 100 GW im Jahr 2030, sind diese ersten Verbesserungen beim Mieterstrom jedoch nicht ausreichend. Ohne die Nutzung der enormen Potentiale von Dachflächen auf Wohn- sowie auf Wirtschaftsimmobilien ist dieses Ziel aus unserer Sicht nicht erreichbar. Weitere Vorteile von Mieterstrommodellen sind:

- Der Verkauf von Strom aus Photovoltaik an Mieter ist ein gutes Instrument zur Entwicklung von Geschäftsmodellen durch die Marktakteure.
- Hohe Akzeptanz von Photovoltaik auf Dachflächen etwa im Vergleich zur Windkraft an Land oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen.
- Mieterinnen und Mieter profitieren durch günstigeren und lokal erzeugten Ökostrom.
- Eigentümer können ihre Immobilie mit einem attraktiven Stromangebot aufwerten.

- Stärkere Beteiligung von bislang weitgehend von der Energiewende ausgeschlossenen Bevölkerungsgruppen (Stadtbevölkerung, Mieter).
- Entlastung der örtlichen Verteilernetze durch die direkte Nutzung des lokal erzeugten Ökostroms in der Immobilie.

Zentrales Hemmnis für die Realisierung von Mieterstrommodellen bei Wohn- sowie bei Wirtschaftsimmobilien ist nach wie vor die Gefahr der gewerbesteuerlichen Infizierung der Vermietungserträge durch lokale Stromerzeugung. Aus steuerlichen Gründen kann ein Großteil der Unternehmen keine stromerzeugenden Anlagen bauen und betreiben, weil solche Anlagen den betroffenen Unternehmen erhebliche steuerliche Nachteile bescheren. Eine lokale Stromerzeugung auf, an oder in Gebäuden und Quartieren in angemessenem Umfang darf jedoch nicht zu überschießenden steuerlichen Nachteilen führen, da entsprechende klimapolitisch gewünschte Maßnahmen wie Mieterstrommodelle ansonsten schlichtweg unterlassen werden (*siehe hierzu unsere umfangreicheren Ausführungen unter „C. 1“ auf Seite 8*).

Zudem müssen die im Gesetzentwurf enthaltenen Punkte – neben der Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse – so ergänzt werden, dass Photovoltaikanlagen auf Gebäuden sowie in Quartieren einen größeren Beitrag zur Energiewende leisten können. Dazu muss Mieterstrom auch bei Anlagen auf, an oder in Wirtschaftsimmobilien bzw. Nichtwohngebäuden ermöglicht werden. Es darf keine Rolle spielen, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energie erzeugt wird.

Darüber hinaus zeigen die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, wie wichtig ein deutlicher Zubau von gebäudenah erzeugter Solarenergie für die Energiewende ist. Die großen Potenziale von dezentraler, gebäudenah erzeugter Solarenergie sollten auch im Hinblick auf die erfolgreiche Umsetzung der Nationalen Wasserstoffstrategie nicht unberücksichtigt bleiben.

II. Anrechenbarkeit erneuerbarer Energien im Gebäudesektor

Die im Hinblick auf die Jahre 2030 und 2050 erforderlichen Reduktionen der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor sind, wie bereits angedeutet, allein mit weiter gesteigerter Energieeffizienz sowie höheren unmittelbar gebäudebezogenen Erzeugungskapazitäten nicht erreichbar. Notwendig ist zudem die Schaffung der Möglichkeit, auch nicht-gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien im Gebäude einsetzen und anrechnen zu können. Hierfür sollten die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Selbstverständlich muss durch die Entwicklung eines geeigneten Nachweisverfahrens sichergestellt sein, dass es sich um Strom aus erneuerbaren Energiequellen handelt. Hierfür ist eine eindeutige Zuordnung von regenerativer Stromquelle zur Stromabnahmestelle erforderlich.

Wir schlagen in diesem Zusammenhang die Einführung einer Öffnungs- bzw. Innovationsklausel vor, welche es ermöglicht, beispielsweise über das Instrument sortenreiner

oder „EEG-Bilanzkreise“ (S. 119 EEG 2021-E) eine zeitgleiche Erzeugung und Entnahme von erneuerbarem Strom beim Einsatz von Strom zur Wärmeerzeugung z.B. über Wärmepumpen zu dokumentieren. Vorbild hierfür wäre die im neuen Gebäudeenergiegesetz enthaltene Innovationsklausel (§ 103 GEG), welche die Bewertung der CO₂-Emissionen anstelle der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz etc. ermöglicht.

III. Einstieg in die Post-Förderungs-Ära

Der Gesetzentwurf kündigt einen Einstieg in die „Post-Förderungs-Ära“ beim Ausbau der erneuerbaren Energien an. Die Bundesregierung möchte bis spätestens 2027 einen Vorschlag für einen Umstieg von der finanziellen Förderung auf einen marktgetriebenen Ausbau vorlegen. Diese Zielsetzung ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft zu begrüßen. Ziel sollte es sein, dass sich der Preis für grünen Strom am Markt bildet und stärker marktwirtschaftliche Mechanismen an die Stelle von staatlich festgelegten Preisvorgaben treten.

Es ist absehbar, dass die Konkurrenzfähigkeit regenerativ erzeugten Stroms aus Photovoltaik und Wind gegenüber dem aus fossilen Quellen erzeugten Strom in der Breite so weit zunimmt, dass die Förderung über das EEG obsolet wird. Um diesen Zustand möglichst bald zu erreichen, ist es geboten, die weitere Incentivierung über die Marktnachfrage nach erneuerbarem Strom zu organisieren. Hierzu kann die Anrechenbarkeit erneuerbarer Energien im Gebäudesektor einen wichtigen Beitrag leisten. Dazu ist es erforderlich, die rechtlichen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die geringe Klimawirksamkeit des erneuerbar erzeugten Stroms bei seinem Einsatz im Gebäudesektor bilanziell fair angerechnet werden kann.

Dies gilt auch für die Regelung für „ausgeförderte“ kleine Photovoltaikanlagen. Diesen wird nach dem Ende der EEG-Vergütung der Übergang aus der Förderung mit dem vorliegenden Gesetzentwurf erleichtert. Insbesondere müssen diese bis Ende 2027 ihren Strom nicht selbst vermarkten und erhalten ihre Vergütung vom Netzbetreiber.

IV. Ausweitung der Ausschreibung – Senkung des Förderbedarfs

Die Nutzung und Ausweitung des Instruments der Ausschreibung ist sinnvoll, um auch nachhaltig am Markt bestehende Produkte zu unterstützen und gleichzeitig den Förderbedarf zu senken. Der vorliegende EEG-Entwurf verbaut jedoch Chancen auf eine grundlegende Überarbeitung des Strommarktdesigns. Es werden kleinteilige Regelungen und Ziele bis 2028 definiert, die bei einer technologieoffenen Lösung angepasst werden müssten. Eine Anpassung der Anteile/Leistungen der Technologien bei Nichtabruf einer anderen Technologie ist im Gesetz vorzusehen. Insbesondere können die Ausbauziele so gestützt und vorhandene Ausbaupazitäten nicht beschränkt werden.

Nicht zu vernachlässigen ist die Möglichkeit der Zielanpassung. Diese wird notwendig, wenn durch die Sektorenkopplung und Digitalisierung der Strombedarf steigt. Aktuell ist in der

Strombedarfsplanung des BMWi keine Bedarfssteigerung enthalten. Die tatsächlich notwendige Leistung zum Erreichen des 65 Prozent-Anteils am Strombedarf kann wesentlich höher ausfallen und sollte von Anfang an mitgedacht werden.

Kritisch sieht der ZIA hingegen die Einführung der Ausschreibungspflicht für Dachanlagen mit einer Leistung größer 500 kWp ab 2021. Positiv ist, dass im Gesetzentwurf der Bundesregierung – im Vergleich zum Referentenentwurf – die Ausweitung der Ausschreibungspflicht ab 2025 auch für Dachanlagen größer 100 kWp nun nicht mehr vorgesehen ist. Für vergleichbar kleine Projekte hätte das in einem deutlich erhöhten Aufwand an Bürokratie und bei der Abwicklung resultiert. Die vorgesehenen Ausschreibungsvolumina erscheinen jedoch weiterhin deutlich zu gering. Dadurch wird der Eigenverbrauch im Rahmen von großen Quartierskonzepten – einem wesentlichen Treiber für Investitionen und Nachhaltigkeit im Gebäudesektor – weiterhin behindert.

V. Separates Ausschreibungssegment für Photovoltaik-Dachanlagen

Ausschreibungen für Solaranlagen wurden in der Vergangenheit ohne Differenzierung zwischen Freiflächen- und Dachanlagen durchgeführt. Die deutlich unterschiedlichen Gestehungskosten haben dazu geführt, dass Dachanlagen in den Ausschreibungen nicht wettbewerbsfähig waren. Die separate Ausschreibung ist daher sinnvoll und ermöglicht es, freie Flächen auch in Städten zu nutzen. Dies entlastet Netze und erschließt große Potentiale für den Ausbau der erneuerbaren Energien.

VI. Entlastung der EEG-Umlage: BEHG-Einnahmen für Maßnahmen im Gebäudesektor zu verwenden

Die Immobilienwirtschaft begrüßt im Grundsatz die geplante Senkung der EEG-Umlage und damit des hierzulande sehr hohen Strompreises. Wie im Klimaschutzprogramm 2030 vorgesehen, sollen zur Senkung der EEG-Umlage sowohl Zuschüsse aus dem Bundeshaushalt, als auch Mittel aus dem nationalen Emissionshandel eingesetzt werden.

Laut dem vorliegenden Gesetzentwurf erwartet die Bundesregierung keine spürbare Änderung der Kostenbelastung durch die EEG-Umlage und auch keine spürbare Auswirkung auf Einzelpreise und das Preisniveau. Die EEG-Umlage solle durch den Zuschuss von Haushaltsmitteln im Jahr 2021 auf 6,5 Cent/kWh und im Jahr 2022 auf 6,0 Cent/kWh gedeckelt werden (S. 105 EEG 2021-E). Die Bundesregierung kündigt ferner an, dass „ab 2021 jährlich die Mehreinnahmen aus dem Brennstoffemissionshandel zum großen Teil in das EEG-Finanzierungssystem“ fließen sollen (S. 90).

Der ZIA fordert, dass die Einnahmen aus dem nationalen Emissionshandel für die Sektoren Wärme und Verkehr nicht ausschließlich für die Senkung der EEG-Umlage verwendet werden, sondern ein erheblicher Anteil davon wieder in den Gebäudesektor zurückgeführt wird. Es

sollte mindestens die Hälfte des Aufkommens aus der CO₂-Bepreisung in energetische Maßnahmen im Gebäudesektor investiert werden.

C. Im Einzelnen

I. Zu Mieterstrom: Problem der Gewerbesteuerinfizierung

Das größte steuerliche Hemmnis bei der Einführung von Mieterstrommodellen besteht bei der Gewerbesteuer. Hier droht eine Gewerbesteuermehrbelastung von originär nicht der Gewerbesteuer unterliegenden Einkünften durch die Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien oder die Abgabe von Strom oder der Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur im Rahmen der E-Mobilität.

Zuletzt hat der Gesetzgeber mit dem „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ vom 4. August 2019 hier für einen Teilbereich der Immobilienbranche Verbesserungen geschaffen. Mit diesem Gesetz wurde im Wege der Erweiterung des § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG der Betrieb von Mieterstromanlagen begünstigt – allerdings nur für Wohnungsgenossenschaften und -vereine. Zumindest für diese Marktteilnehmer wurde ein körperschaftsteuerliches Problem gelöst, weil sie nun bis zu 20 Prozent der gesamten Umsätze mit Einnahmen aus dem Betrieb von Solaranlagen erzielen können, ohne dass dadurch die Körperschaftsteuerbefreiung gefährdet wird.

Nicht nachvollziehbar ist es jedoch, warum eine steuerliche Privilegierung von Mieterstrom nur für Wohnungsgenossenschaften und -vereine gelten soll. Sofern Mieterstrommodelle zur Energiewende beitragen sollen, müssen diese auch für andere Immobilienunternehmen – und auch alle Nutzungsklassen – anwendbar sein, sodass die steuerlichen Regelungen auch für andere Marktteilnehmer angepasst werden müssen.

Aktuell bestehen sowohl im Gewerbesteuerrecht („erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“) als auch im Bereich der Fondsbesteuerung im Rahmen des Investmentsteuerrechts („aktive unternehmerische Bewirtschaftung“) Hemmnisse, die die Umsetzung von Mieterstrommodelle aufgrund der weitreichenden negativen Folgen verhindern.

Zum Hintergrund: Immobilienunternehmen üben grundsätzlich vermögensverwaltende Tätigkeiten aus und erzielen somit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. Einkommensteuergesetzes. Die hieraus generierten Mieteinnahmen unterliegen richtigerweise nicht der Gewerbesteuer. In Kurzform dargestellt führt die aktuelle Gesetzeslage im Ergebnis jedoch dazu, dass das zusätzliche Ausüben von gewerblichen Tätigkeiten (Abfärbetheorie) oder aber allein die gewählte Gesellschaftsform (gewerbliche Einkünfte kraft Gesetzes) dazu führen können, dass rein vermögensverwaltende Mieteinkünfte zusätzlich mit Gewerbesteuer belastet werden, obwohl diese Mieteinkünfte gewerbesteuerlich

eigentlich irrelevant wären. Um diese weitreichenden steuerlichen Konsequenzen zu vermeiden und die eigentliche Systematik des Steuerrechts beizubehalten, sieht das Gewerbesteuergesetz vor, dass Vermietungseinkünfte durch die sogenannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) wieder vollständig von der Gewerbesteuer ausgenommen werden können.

Auch vermögensverwaltende Immobilien-Investmentfonds sind gemäß § 15 Absatz 2 InvStG – steuersystematisch richtiger Weise – von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Vermögensgegenstände des Fonds nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet werden („aktive unternehmerische Bewirtschaftung“; kurz auch „auB genannt“). Ein wesentlicher Umfang liegt dabei gemäß § 15 Absatz 3 InvStG nicht vor, wenn die Einnahmen (als ein Umsatzanteil und nicht die Erträge) aus einer auB in einem Geschäftsjahr weniger als 5 Prozent der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen.

Aktuelles Hemmnis: Die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung kann nicht in Anspruch genommen werden, wenn schädliche Nebentätigkeiten vorliegen. Liegt eine schädliche Nebentätigkeit vor, werden nicht nur die eigentlich gewerblichen Einnahmen, sondern auch die gesamten – originär nicht gewerblichen – Mieteinnahmen mit Gewerbesteuer belastet. Diese „Infizierung“ der Mieteinnahmen durch die Gewerbesteuer hat weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Dementsprechend versuchen Immobilienunternehmen zwingend solche schädlichen Nebentätigkeiten zu unterlassen. Als schädlich für die Anerkennung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung hat beispielsweise das Finanzgericht Berlin-Brandenburg in seiner Entscheidung vom 13. Dezember 2011 (6 K 6181/08) den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage betrachtet, da die Eigentümerin mit der Produktion und Einspeisung von Solarstrom ins Stromnetz eine schädliche gewerbliche Tätigkeit ausübte. Somit würde beispielsweise der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage dazu führen, dass sämtliche – vermögensverwaltende – Einkünfte zu gewerblichen Einkünften umqualifiziert werden. Die gleiche Problematik besteht auch im Zusammenhang mit Blockheizkraftwerken und Geothermie-Anlagen. Ebenso kann die Abgabe von Strom an Mieter im Rahmen der E-Mobilität (Ladesäulen und -anschlüsse in Tiefgaragen) sowie die Vermietung etwaiger Vorrichtungen hierfür an Mieter die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung gefährden.

Im Rahmen des Investmentsteuerrechts gilt das Betreiben von Photovoltaik- und Geothermie-Anlagen, von Blockheizkraftwerken sowie von Ladesäulen- und -anschlüssen als aktive unternehmerische Bewirtschaftung. Insofern sind Einnahmen aus diesen Tätigkeiten relevant für die Berechnung der 5-Prozent-Grenze und können bei einem Überschreiten unter anderem dazu führen, dass ein Spezial-Investmentfonds seinen Status durch eine Auflösung kraft Gesetzes verliert.

Praxisfolgen: In der Praxis stellen die systemfremde Belastung von Vermietungseinkünften durch die Gewerbesteuer bzw. die drohenden steuerlichen Konsequenzen für Spezial-Investmentfonds die wichtigsten Hemmnisse für die Wende hin zur E-Mobilität in urbanen Gebieten dar. Denn die Bereitschaft für die Anschaffung eines Autos mit E-Motor hängt

maßgeblich davon ab, dass eine Lademöglichkeit entweder in der Tiefgarage des (Miet-)Wohnhauses oder in der Tiefgarage des (Arbeitsplatz-)Bürogebäudes vorhanden ist. Die Nachfrage von Privat- und Büromietern nach solchen Lademöglichkeiten steigt sprunghaft an. Gleichzeitig droht hier Vermietern, die nachrüsten, der Verlust der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bzw. die Versagung des Status des Spezial-Investmentfonds und damit ein Schaden der in der Praxis schnell ein Mehrtausendfaches, der aus der Stromabgabe erzielten Erträge betragen kann. Aus diesem Grunde wird die Implementierung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien unterlassen oder es führt in der Praxis sogar zu der absurden Folge, dass die Ladeinfrastruktur zwar errichtet, aber zur Vermeidung der negativen steuerlichen Konsequenzen nicht an den Nutzer bereitgestellt wird.

Lösung: Das Gewerbesteuerrecht muss somit in Hinblick auf Konzepte zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien angepasst werden, damit Unternehmen, die sich klimabewusst verhalten wollen, nicht prohibitive Gewerbesteuernachteile drohen. Auch das Investmentsteuerrecht muss in Hinblick auf Konzepte zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien angepasst werden, damit Immobilienfonds, die sich klimabewusst verhalten wollen, nicht investmentsteuerliche Nachteile erleiden. Es sollte daher gesetzlich geregelt werden, dass Einnahmen aus der Erzeugung und Bereitstellung erneuerbarer Energien zur Versorgung des Mieters im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ unbeachtlich sind. Die großen Potentiale, die Gebäude und Quartiere für die Erzeugung erneuerbarer Energien und die Ermöglichung der E-Mobilität bieten, werden durch die aktuelle Ausgestaltung des Steuerrechts geradezu verhindert. Insbesondere vor dem Hintergrund der weiter steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz erscheint uns die enge Auslegung nicht mehr angemessen. Es sollte auch steuergesetzlich anerkannt werden, dass insbesondere der Betrieb von Photovoltaik-Anlagen schon jetzt – und noch stärker in der Zukunft – eine zentrale Rolle bei der Erreichung der ehrgeizigen klimapolitischen Ziele spielt.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten, die unschädlich für die erweiterte Kürzung sind, voll der Gewerbesteuerpflicht unterliegen. Die Gewerbesteuerpflicht dieser gewerblichen Nebengeschäfte bliebe also erhalten. Auch die Erträge aus einem Spezial-Investmentfonds unterliegen beim Anleger gemäß § 34 InvStG i.V.m. § 7 GewStG grundsätzlich der Gewerbesteuer. Insofern würden aus einer solchen gesetzlichen Änderung keine Gewerbesteuermindereinnahmen folgen. Es besteht somit das Potential, dass durch den Abbau der o. g. steuerlichen Hemmnisse auch das Gewerbesteueraufkommen steigen könnte. Der Anreiz zur Ausübung von Tätigkeiten zur Erzeugung erneuerbarer Energien, die ihrerseits der Gewerbesteuer unterliegen, könnten somit gesteigert werden.

Petition:

- Es ist gesetzlich zu regeln, dass Einnahmen aus der Erzeugung und Bereitstellung erneuerbarer Energien zur Versorgung des Mieters im Rahmen der „erweiterten

gewerbsteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ unbeachtlich sind.

II. Zu Mieterstrom: Definition des “räumlichen Zusammenhangs”

Petition:

- Überall dort, wo es derzeit Anforderungen an einen räumlichen oder unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gibt, muss dieser so weit gefasst werden, dass auch Nebengebäude oder auch ganze Quartiere gemeinsam betrachtet, nachgewiesen und versorgt werden können. Dazu gehört auch eine möglichst breite quartiersgerechte Definition von Kundenanlagen.

III. Zu § 9 EEG 2021-E – Technische Vorgaben

Die neu vorgegebene Leistungsgrenze für den vorgeschriebenen Einsatz von Smart-Metern ab einer Leistung von 1 kW für den Neubau und 5 kW für den Bestand ist zu niedrig, um sie wirtschaftlich dazustellen. Insbesondere stehen die Kosten und der Nutzen der zusätzlichen Baukosten nicht im Verhältnis. Diesbezüglich verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Bundesrates, der „die Verpflichtung des Einbaus von intelligenten Messsystemen für PV-Anlagen bereits ab 1 Kilowatt installierte Leistung“ als „nicht verhältnismäßig“ einschätzt (Drucksache 569/20 (Beschluss), S. 16-17).

Für die stufenweise Leistungsabschaltung bei Anlagenleistungen unter 15 kW ist darüber hinaus keine wirtschaftliche Lösung verfügbar. Eine Abschaltung sollte ausschließlich bei akuter Gefährdung der Sicherheit des Verteilnetzes erfolgen.

Petition:

- Die neu vorgegebene Leistungsgrenze für den vorgeschriebenen Einsatz von Smart-Metern ab einer Leistung von 1 kW für den Neubau und 5 kW für den Bestand muss erhöht werden.
- Eine Leistungsabschaltung darf ausschließlich bei akuter Gefährdung der Sicherheit des Verteilnetzes erfolgen.

IV. Zu § 21 Abs. 3 EEG 2021-E – Beschränkung auf Wohngebäude; Lieferkettenmodell

Die Beschränkung, wo Mieterstromanlagen gebaut werden können (bei gemischt genutzten Gebäuden auf Gebäude, die zu mindestens 40 Prozent der Fläche dem Wohnen dienen) ist zu eng. Es darf keine Rolle spielen, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energie erzeugt wird. Der Anwendungsbereich von § 21 Abs. 3 EEG 2021-E muss daher hinsichtlich der Installation von Photovoltaikanlagen auf Anlagen auf, an oder in Wohn- oder Wirtschaftsimmobiliën erweitert werden. Damit wird neben der Erweiterung der Installationsmöglichkeiten auch die Rechtsanwendung vereinfacht. Abgrenzungsfragen

entfallen. Hier sei auf den Vorschlag des Bundesrates verwiesen, der vorsieht, „das Mieterstrommodell in reinen Gewerbegebäuden und überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden“ zu ermöglichen (Drucksache 569/20 (Beschluss), S. 19-21). Die Klarstellung zur Zulässigkeit des Lieferkettenmodells wird begrüßt.

Petition:

- Der Anwendungsbereich von § 21 Abs. 3 EEG 2021-E muss hinsichtlich der Installation von Photovoltaikanlagen auf Anlagen auf, an oder in Wohn- oder Wirtschaftsimmobilien erweitert werden.

V. Zu § 24 Abs. 1 EEG 2021-E – Anlagenzusammenfassung

Der Regierungsentwurf sieht weiterhin vor, die bisherige Anlagenzusammenfassung zu lockern, so dass künftig mehrere Anlagen in räumlicher Nähe nicht mehr zusammengefasst werden, wenn sie innerhalb eines Jahres gebaut werden. Maßgeblich für die Anlagenzusammenfassung soll künftig somit nicht die Grundstücksgrenze sein, sondern ob Anlagen an demselben Anschlusspunkt betrieben werden. Voraussetzung für eine separate Ermittlung der Anlagengröße ist aber, dass die Anlagen von unterschiedlichen Anlagenbetreibern betrieben werden.

Die Hemmnisse resultierend aus der Anlagenzusammenfassung, besonders bei der Umsetzung von Mieterstrom, wurden hierbei richtig erkannt. Der Vorschlag, die Anlagenzusammenfassung maßgeblich nach der Anschlusssituation zu beurteilen, ist ein geeigneter Weg.

Jedoch sind die geplanten Änderungen weiterhin wirkungslos, da die Voraussetzung, dass die Anlagen von unterschiedlichen Anlagenbetreibern im Sinne des § 3 Nummer 2 EEG 2021-E betrieben werden, durch die Immobilienwirtschaft in der Praxis nicht erfüllt werden können. Hierbei ist auf die Stellungnahme des Bundesrats zu verweisen, der das Risiko einer Anlagenzusammenfassung nach § 24 EEG als „ein großes Hemmnis für die Inbetriebnahme von Mieterstromprojekten in zusammenhängenden Siedlungsstrukturen“ bezeichnet. Dabei „handelt es sich oftmals um betroffene Projekte, bei denen zwar unterschiedliche Netzanschlusspunkte genutzt, die Anlagen aber von nur einem Betreiber bewirtschaftet werden.“ (Drucksache 569/20 (Beschluss), S. 27-28).

Immobilienunternehmen sind Treiber solcher innovativer Mieterstromkonzepte. Das Potential ist groß, solche Konzepte in Quartieren mit mehreren Gebäuden umzusetzen. In Rahmen einer wirtschaftlichen Umsetzung werden auf mehreren Gebäuden in räumlicher Nähe mit unterschiedlichen Anschlusspunkten separate PV-Anlagen hergestellt. Der Betreiber dieser Anlagen sind Immobilienunternehmen, ein Tochterunternehmen oder ein beauftragter Dienstleister und bei allen Gebäuden identisch.

Das Erfordernis nach einem unterschiedlichen Anlagenbetreiber für eine separate Ermittlung der Anlagengröße ist gänzlich aufzuheben. Andernfalls sind die geplanten Änderungen wirkungslos. Die Anlagenzusammenfassung würde bei der Umsetzung von Mieterstromprojekten weiterhin ein sehr großes Hemmnis für die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte darstellen.

Petition:

- Das Erfordernis nach einem unterschiedlichen Anlagenbetreiber für eine separate Ermittlung der Anlagengröße ist gänzlich aufzuheben.

VI. Zu § 38 EEG 2021-E – Ausschreibungspflicht für große Dachanlagen

Der Gesetzentwurf sieht in § 38 EEG 2021-E die Einführung der Ausschreibungspflicht für Dachanlagen mit einer Leistung größer 500 kWp ab 2021 vor. Das Ausschreibungsvolumen für 2021 ist dabei auf 250 MWp festgelegt und wächst bis 2025 auf 350 MWp an. Ab 2025 soll die jährlich auszuschreibende bzw. zu installierende Leistung konstant bei 350 MWp verbleiben. Strom aus Anlagen, welche an einer Ausschreibung teilgenommen haben, muss in Gänze eingespeist werden und kann dabei nicht zum Zwecke des Eigenverbrauchs genutzt werden.

Für vergleichbar kleine Projekte resultiert das in einem deutlich erhöhten Aufwand an Bürokratie und bei der Abwicklung. Durch feste Ausführungsfristen und Pönalen steigt zudem das Investitionsrisiko. Darüber hinaus erscheint das Ausschreibungsvolumen von 250 MWp (2021) für Dachanlagen gemessen an den heutigen Zubauzahlen weiterhin viel zu gering und bremst die Energiewende sehr stark ein. Zum Vergleich:

- 2019 sind in der Leistungsklasse 500 bis 750 kWp ca. 1.120 MWp Leistung installiert worden.
- In der Leistungsklasse 100 bis 750 kWp waren es 2019 ca. 2.200 MWp.

Hier sind für 2025 – wie gezeigt – nur 350 MWp an Ausschreibungsvolumen geplant.

Der Eigenverbrauch stellt im Rahmen von großen Quartierskonzepten den wesentlichen Treiber zur Investition und Nachhaltigkeit dar. Im Hinblick auf die bevorstehende Elektromobilitätswende werden Eigenverbrauchskonzepte zunehmend wichtiger. Besonders die Leistungsklasse 100 bis 500 kWp bietet dabei das größte Potential zur Umsetzung von sinnvollen Eigenverbrauchs- und Mieterstromkonzepten.

Der ZIA bewertet es als sehr positiv, dass im Gesetzentwurf der Bundesregierung – im Vergleich zum Referentenentwurf – die Ausschreibungspflicht für Dachanlagen in der Leistungsklasse 100 bis 500 kWp entfallen ist.

Petition:

- In Bezug auf den Eigenverbrauch muss dieser auch bei der Teilnahme an einer Ausschreibung möglich sein.

VII. Zu § 48a EEG 2021-E – Mieterstromzuschlag

Laut Gesetzentwurf der Bundesregierung soll der Mieterstromzuschuss von der Entwicklung der Einspeisevergütung abgekoppelt und die Höhe neu festgelegt werden:

- bis 10 kWp 3,79 ct
- bis 40 kWp 3,52 ct
- bis 500 kWp 2,37 ct

Der Mieterstromzuschlag wird dabei künftig nach denselben Prinzipien abgesenkt wie die EEG-Förderung und folgt der Degression im Rahmen des „atmenden Deckels“.

Aus unserer Sicht besteht hier weiterhin Unklarheit, ob die Beschränkung für Mieterstrom für Anlagen größer 100 kWp entfällt. Zwar wurde in § 48a ein Mieterstromzuschlag i.H.v. 2,37 ct/kWh für Anlagen bis 500 kWp eingeführt. Es findet sich jedoch keine explizite Regelung, die die bisherige Größenbeschränkung in § 21 Abs. 3 aufhebt. Hier ist dringend eine Klarstellung erforderlich.

Es ist aus Sicht des ZIA positiv, den Mieterstromzuschlag von der Einspeisevergütung abzukoppeln und die Leistungsbegrenzung aufzuheben. Der ZIA freut sich, dass unserer Forderung nach höheren Mieterstromzuschlägen seitens der Bundesregierung entsprochen wurde. Für die Energiewende im Gebäudesektor ist das ein gutes Zeichen. Die im gleichen Atemzug vorgenommene Absenkung der Leistungsgrenze von 750 kWp, wie noch im Referentenentwurf vorgesehen, auf jetzt 500 kWp, ist jedoch kritisch zu sehen.

Ferner bleibt das Vermarktungsrisiko bei Mieterstrom, da nur tatsächlich im Gebäude verbrauchter Strom gefördert wird und somit bei geringer Teilnahme am Mieterstrom die Mehrinvestitionen nicht gedeckt werden.

Für die Umsetzung von Mieterstromprojekten ist die Leistungsklasse 40-100 kWp besonders relevant, da viele Gebäude in Ballungsgebieten eine Dachflächengröße für diese Anlagenleistung bieten.

Bei Absenkung des Mieterstromzuschlags nach dem Prinzip des atmenden Deckels besteht die Gefahr, dass nach kurzer Zeit (analog zum bisherigen Mieterstromgesetz) keine Anreize mehr bestehen.

Petita:

- Die Leistungsgrenze muss auf den ursprünglich vorgesehenen Wert von 750 kWp erhöht werden.

- Wir regen an, auf eine Absenkung des Mieterstromzuschlags vorerst zu verzichten, da nicht zu erwarten ist, dass die Mehrkosten für die elektrische Infrastruktur aufgrund der technologischen Entwicklung sinken, sondern aufgrund von Inflation eher steigen werden.

VIII. Zu § 61 Abs. 2 EEG 2021-E – EEG-Umlage bei Mieterstrom und Eigenverbrauch

Der Gesetzentwurf sieht keinerlei Änderungen zur Abschaffung der EEG-Umlage auf Mieterstrom vor. Auch die anteilige EEG-Umlage auf Eigenverbrauch ab einer Anlagenleistung von 10 kWp bleibt weiterhin bestehen. Damit wird bei Mieterstrom die volle EEG-Umlage für den Mieter fällig. Ferner müssen bei einer Anlagengröße ab 10 kWp auch bei Eigenverbrauch 40 Prozent der EEG-Umlage abgeführt werden. Eine Anpassung an die Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Erneuerbare-Energien-Richtlinie RED II) ist nicht erfolgt. Diese schreibt vor, dass solarer Eigenverbrauch aus Photovoltaik-Anlagen bis 30 kWp nicht mit Umlagen und Abgaben belastet werden darf.

Mieterstrom und Eigenverbrauch sind technisch und physikalisch identisch. In beiden Fällen wird das öffentliche Netz nicht belastet. Es ist daher nicht sachgerecht, dass Mieterstrom und Eigenverbrauch hinsichtlich der EEG-Umlage ungleich behandelt werden. Mieter dürfen nicht gegenüber Eigenheimbesitzern benachteiligt werden. Bei Eigenheimbesitzern wird der im Gebäude verbrauchte Strom aufgrund der vorhandenen Personenidentität zwischen Verbraucher und Anlagenbetreiber als Eigenverbrauch anerkannt. Dieser ist dann ganz oder anteilig von der EEG-Umlage befreit. Bei Mietern ist diese Personenidentität nicht herzustellen, da der Anlagenbetreiber meist die Wohnungsgesellschaft ist. Mieter zahlen somit die volle EEG-Umlage auf ihrem solaren Stromanteil.

Neben der Gleichstellung von Mieterstrom und Eigenverbrauch stellt auch die anteilige EEG-Umlage für Eigenverbrauch ein wirtschaftliches Hemmnis dar, da die technische Umsetzung ebenfalls zusätzliche Infrastrukturkosten (Summenzählermessung etc.) erfordert und somit besonders bei kleineren Anlagen bis 30 kWp die Wirtschaftlichkeit dieser Projekte mindert.

Nach unserer Auffassung bedarf es hinsichtlich der EEG-Umlage einer Gleichbehandlung von Mieterstrom und Eigenverbrauch. Die Benachteiligung der Mieter gegenüber Eigenheimbesitzern ist nicht hinnehmbar. Ferner würden die positiven Auswirkungen für die Mieter den Investitionsanreiz für die Umsetzung von Mieterstromprojekten für die gesamte Immobilienwirtschaft deutlich erhöhen. Eine Anpassung der Regelung an die RED II und die Befreiung von der EEG-Umlage bis zu einer Anlagenklasse von 30 kWp ist sinnvoll und notwendig.

Petium:

- Mieterstrom und Eigenverbrauch müssen hinsichtlich der EEG-Umlage gleichbehandelt werden.

IX. Zu § 51 EEG 2021-E – Verringerung des Zahlungsanspruchs bei negativen Preisen

Die Verringerung des Zahlungsanspruchs auf Marktprämie bei negativen Strompreisen ist ein positiver Beitrag zur Senkung der EEG-Umlage und zur Stärkung der Verantwortung der Direktvermarkter. Auch das Ziel einer besseren Marktintegration und kosteneffizienten Förderung von Photovoltaikanlagen wird damit gestützt. Durch die häufiger als früher am Strommarkt auftretenden negativen Preise und der Absenkung der Schwelle auf eine Stunde führen zu einer Verringerung der Lasten.

Planer und Betreiber verlieren zwar einerseits eine verlässliche und zuvor planbare Einnahme aus der Stromerzeugung. Insbesondere wird sich diese Änderung negativ auf die Finanzierungsbedingungen auswirken. Andererseits werden Anreize gesetzt, ein etabliertes Produkt stärker den marktwirtschaftlichen Mechanismen zuzuführen und somit weiterzuentwickeln. Innovationen können so technologieoffen dazu führen, dass sich die kosteneffizientesten und wirtschaftlichsten Produkte am Markt durchsetzen.

Eine reine Abriegelung von Erzeugungskapazitäten wirkt dem Ausbauziel von 65% erneuerbaren Energien jedoch entgegen. Diese Option sollte nur bei der akuten Gefährdung der Netzstabilität genutzt werden. Ziel sollte es vielmehr sein, regenerativ erzeugten Strom im Netz bestmöglich und effektiv zu nutzen. Die Intention, Anlagenbetreiber dazu anzuhalten, bei wenig Strombedarf keinen Strom zu produzieren und die Netze zu entlasten, sollte zu Gunsten einer verbesserten Planbarkeit für Betreiber und der Erreichung der Ausbauziele durch die Verbesserung von Möglichkeiten zum Lademanagement oder der Speicherung des grünen Stroms – z.B. mittels Power-to-X-Anlagen oder Stromspeichern – gestützt werden. Perspektivisch können auch die im Gebäudesektor zu errichtenden Ladepunkte für die Elektromobilität eine Option für netzdienliches Laden bieten.

Petita:

- Eine Abriegelung von Erzeugungskapazitäten erneuerbaren Stroms wirkt dem Ausbauziel von 65% erneuerbaren Energien entgegen und sollte nur bei der akuten Gefährdung der Netzstabilität geschehen.
- Verbesserte Unterstützung von Möglichkeiten zum Lademanagement oder der Speicherung des grünen Stroms, wie PtX-Anlagen und Stromspeichern.

Ansprechpartner

Heiko Reckert

Projektreferent Energie / Klima / CSR

Tel: +49 30 2021 585 – 54

E-Mail: Heiko.Reckert@zia-deutschland.de

Tim Röder

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik

Tel: +49 30 2021 585 – 22

E-Mail: Tim.Roeder@zia-deutschland.de

Philipp Matzke

Senior Referent Energie- und Klimaschutzpolitik, Gebäudetechnik

Tel: +49 30 2021 585 – 47

E-Mail: Philipp.Matzke@zia-deutschland.de

Torsten Labetzki, LL.M.

Abteilungsleiter Steuern

Tel: +49 30 2021 585 – 13

E-Mail: Torsten.Labetzki@zia-deutschland.de