

Stellungnahme

24. März 2023

Photovoltaik-Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhalt

<b>Zusammenfassung und Empfehlung .....</b>	<b>3</b>
<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>Leitlinien zur Stärkung des Photovoltaik-Ausbaus in der Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>6</b>
1) Anreize für PV-Projekte schaffen und Wirtschaftlichkeit ermöglichen .....	6
2) Systemlogik des Stromnetzes erfordert neue Definition der Schnittstelle zum Energienetz	7
3) Impulse für gemeinschaftliche Gebäudeversorgung setzen .....	7
4) Vorgaben bei Schwellenwerten und Zulassungsgrenzen anpassen und vereinfachen .....	8
5) Steuerliche Barrieren beseitigen .....	8
6) Einheitliche Bedingungen für Photovoltaik in den 16 Bundesländern sicherstellen .....	9
<b>Zur „Vision Photovoltaik 2035“ der PV-Strategie .....</b>	<b>10</b>
<b>Zu den Handlungsfeldern der Photovoltaik-Strategie .....</b>	<b>10</b>
7) Photovoltaik auf dem Dach erleichtern .....	10
8) Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung vereinfachen .....	12
9) Wirksame Verzahnung von Energie- und Steuerrecht sicherstellen .....	15
10) Netzanschlüsse beschleunigen .....	17
11) Freiflächenanlagen stärker ausbauen .....	18

## Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA bekennt sich zum Pariser Klimaschutzabkommen und unterstützt die Bundesregierung bei der Erreichung der deutschen Klimaschutzziele. Immobilienunternehmen betreiben den Photovoltaik-Ausbau aus eigenem Interesse, sowohl zur strategischen Erreichung des eigenen Klimapfads als auch zur Senkung des Stromeinkaufbedarfs und der damit einhergehenden Kostenersparnis. Dennoch gibt es derzeit eine Vielzahl an Hemmnissen in der Regulatorik, der Genehmigungspraxis oder in technischen Vorgaben und Schwellenwerten, die PV-Projekte verzögern, erschweren oder gar verhindern.

Die Photovoltaik-Strategie (im Folgenden PV-Strategie) ist als umfassend angelegte Strategie der richtige Schritt. Die Immobilienwirtschaft ist ein entscheidender Akteur für eine erfolgreiche Umsetzung der PV-Strategie, insbesondere in Hinblick auf die benötigten Dachflächen. Der in der PV-Strategie geplante steile Aufwuchs der Solarstromanlagen kann aber nur dann umgesetzt werden, wenn die aktuell noch vielfältigen Hemmnisse auch für Immobilieneigentümer aufgelöst werden. Folgende Punkte sollten bei der Finalisierung der Strategie berücksichtigt werden, um den avisierten Ausbaupfad der Photovoltaik auch tatsächlich umsetzen zu können:

1. Photovoltaik-Projekten fehlt es bisher an einer **attraktiven Wirtschaftlichkeit** für Immobilienunternehmen und Vermieter. Nur wenn PV-Projekte auch einen **wirtschaftlichen Ertrag für den Immobilieneigentümer** haben, werden deren Dachflächen und Fassaden bestmöglich mit Solarmodulen zur erneuerbaren Stromerzeugung belegt werden.
2. Die **Notwendigkeiten des dezentralen Stromsystems** mit dezentraler und fluktuierender Erzeugung, strombasierter Wärmeversorgung und Elektromobilität erfordern einen **deutlich höheren Grad an Digitalisierung**, um Bilanzierungen von PV-Strom zwischen Vermietern und Mietern vornehmen zu können.
3. Mieterstrommodelle scheitern in vielen Fällen am Risiko der Reststrombeschaffung für den Vermieter und der Verpflichtung, als Vollversorger

aufzutreten. Daher begrüßen wir die in der PV-Strategie genannten **Modelle zur „gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“**, welche neue wirtschaftliche Anreize verglichen mit bestehenden Mieterstrommodellen setzen. Wir sehen allerdings den Bedarf einer Klärung der Bilanzierungsverantwortung sowie die Notwendigkeit einer **politischen Flankierung des dafür notwendigen Smart-Meter-Roll-Outs**.

4. **Schwellenwerte** bei der Direktvermarktung oder Zertifizierungsgrenzen sind **überarbeitungsbedürftig**, damit sie den Ausbau der Photovoltaik befördern und nicht verhindern.
5. Die **technischen Anschlussbedingungen (TAB)** von PV-Anlagen oder Zählern variieren je nach Verteilnetzbetreiber (VNB) stark und sind teilweise zu bürokratisch. Sie sollten **für alle Anlagengrößen vereinheitlicht und vereinfacht** werden.
6. PV-Projekte sind oftmals mit steuerlichen Risiken behaftet, weshalb viele Vermieter von Immobilien - trotz ihres grundsätzlichen Interesses - keine PV-Projekte realisieren können. Daher müssen die aktuell noch bestehenden **steuer- und aufsichtsrechtlichen Risiken** im Zusammenhang mit der Erzeugung und Abgabe von PV-Strom ausgeräumt werden.
7. Es braucht einen **bundesweiten einheitlichen Rahmen für den PV-Ausbau**. Verschiedene oder gar divergierende Gesetzgebung und Regulierung sowie technische Anschlussbedingungen in 16 Bundesländern binden unnötig Kapazitäten und sollten vereinheitlicht werden.

## Vorbemerkungen

Der Zentrale Immobilien Ausschuss vertritt die ordnungs- und wirtschaftspolitischen Interessen der gesamten Immobilienwirtschaft. Der ZIA hat mehr als 300 Mitglieder, darunter 28 Verbände, und repräsentiert damit ca. 37.000 Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. Dies umfasst Planer, Entwickler, Bauunternehmen, Betreiber, Immobilienbestandshalter, Energiedienstleister, Energieversorger, Prop-Techs und Finanzierer. Die Mitglieder des ZIA sind in allen Gebäudenutzungsklassen aktiv: Büro-, Gesundheits-, Handels-, Hotel-, Logistik-, Unternehmens- und Wohnimmobilien.

Der Ausbau der Photovoltaik in Deutschland ist zur Erreichung der Pariser Klimaziele eine zentrale Säule, um den Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch von 80 Prozent im Jahr 2030 und eine installierte Leistung an Photovoltaik von 215 GW erreichen zu können. Diese Ziele sind sehr ambitioniert und können nur dann erreicht werden, wenn die gesetzlichen und regulativen Rahmenbedingungen sich zügig verbessern, bürokratische Anforderungen abgesenkt werden, konkrete Schwellenwerte verändert und die steuerlichen Rahmenbedingungen risikoarm ausgestaltet werden. Nur wenn diese Maßnahmen konsequent umgesetzt werden, werden PV-Projekte in der Immobilienwirtschaft attraktiver und der Zubau damit schneller vorankommen.

Die Konsultationszeit der PV-Strategie betrug zwei Wochen. Angesichts der Breite der genannten Themenfelder und der Vielzahl betroffener Gesetzes- und Regelwerke konnte der ZIA zwar eine Mitgliederkonsultation durchführen, einige der sehr weitreichenden Reformideen um die Photovoltaik benötigen aber eine längere Beratungszeit, um weitere Aussagen zu praktischen Markterfahrungen, Kostenstrukturen und technischen Werten treffen zu können und eine Verbandsmeinung herzustellen. Daher begrüßt der ZIA die Möglichkeiten, die Strategie und die aus ihr abgeleiteten Maßnahmen in einem transparenten und kontinuierlichen Prozess weiterbegleiten zu können.

## Leitlinien zur Stärkung des Photovoltaik-Ausbaus in der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft sieht sich einer **Vielzahl an Hemmnissen** ausgesetzt, die den Photovoltaik-Ausbau behindern. Eine Umfrage unter den ZIA-Mitgliedern hat drei Haupthemmnisse in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft identifiziert: **Steuerliche Risiken, zu hohe bürokratische Anforderungen und eine fehlende Wirtschaftlichkeit von PV-Projekten**. Daher braucht es klare Leitlinien für eine Stärkung des Photovoltaik-Ausbaus, die in die PV-Strategie einfließen sollten.

### 1) Anreize für PV-Projekte schaffen und Wirtschaftlichkeit ermöglichen

PV-Projekte sind für die Eigentümer von Immobilien in der Wohnungswirtschaft und in den Wirtschaftsimmobilien oftmals schlichtweg nicht wirtschaftlich. Sie konkurrieren aber in der Unternehmensplanung um Investitionsmittel mit anderen Projekten und müssen sich an deren Wirtschaftlichkeit messen. Derzeit werden PV-Projekte von Immobilienunternehmen wegen der Komplexität und den energiewirtschaftlichen Verpflichtungen oftmals an die Energiewirtschaft abgegeben, sodass kein wirtschaftlicher Ertrag bei den Eigentümern der für den PV-Ausbau notwendigen Dächer und Flächen verbleibt. Damit bleibt mögliches Investitionskapital für die Klimawende aus der Immobilienwirtschaft ungenutzt bzw. wird in anderen Sektoren überstrapaziert.

#### Forderung

Es müssen insbesondere die **Vorgaben zur Eigennutzung und zum Mieterstrom verändert** werden, damit es Photovoltaik-Projekte einen *business case* für die Immobilienwirtschaft haben und deren Investitionskapital mobilisiert wird. Die Rahmenbedingungen für PV-Projekte sollten so ausgestaltet werden, dass es für die Immobilienwirtschaft **mehr Ertragschancen und weniger Betreiberrisiken oder energiewirtschaftliche Verpflichtungen** gibt.

## 2) Systemlogik des Stromnetzes erfordert neue Definition der Schnittstelle zum Energienetz

Die Anforderungen eines komplett erneuerbaren und dezentralen Energie- bzw. Stromsystems mit fluktuierender Erzeugung sind in der PV-Strategie noch nicht ausreichend adressiert. Die Netzdienlichkeit der Gebäude muss erfüllt werden, aber Immobilienunternehmen müssen im neuen Marktdesign dennoch hinter dem Netzanschlusspunkt noch Steuerbarkeiten von Stromerzeugungs- und Verbrauchsanlagen haben (PV, Wärmepumpe, Wallboxen). Pauschale Abregelungen aller Anlagen bei Stromüberangebot und hoher Netzbelastung müssen verhindert werden, denn sie zerstören jegliche Wirtschaftlichkeit und Möglichkeiten, im Gebäudekomplex oder Quartier die Stromerzeugung aus PV-Anlagen mit stromverbrauchenden Wärmepumpen und Wallboxen wirtschaftlich sinnvoll zu verbinden. Die Nutzung von dezentral erzeugtem PV-Strom im Gebäude wie im Quartier sollte gefördert werden, damit Netze entlastet werden und vor Ort im direkten Vermieter-Mieter-Verhältnis ökonomische Anreize zur Verbrauchssenkung und für die Synchronisierung von Stromangebot und Stromnachfrage geschaffen werden.

### Forderung

Die Anforderungen des **Stromsystems mit dezentraler und fluktuierender Erzeugung**, strombasierter Wärmeversorgung und Elektromobilität erfordern es, **dass in Gebäuden alle Einzelanlagen hinter einem virtuellen Zähler gebündelt werden, der den Netzanschlusspunkt darstellt und regelbar** ist. Hinter dem Netzanschlusspunkt müssen Immobilienunternehmen ihre Stromproduktion und Stromverbraucher nach eigenen Maßstäben regeln können.

## 3) Impulse für gemeinschaftliche Gebäudeversorgung setzen

Mieterstrommodelle scheitern in vielen Fällen am Risiko der Reststrombeschaffung für den Vermieter und der Verpflichtung als Vollversorger aufzutreten. Die Wirtschaftlichkeit ist ab der Unterschreitung einer gewissen Mindestanzahl teilnehmender Mietenden nicht mehr gegeben.

## **Forderung**

Wir **begrüßen die in der PV-Strategie genannten Modelle zur „gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“**, sehen allerdings den **Bedarf einer Klärung der Bilanzierungsverantwortung sowie die Notwendigkeit** einer politischen Flankierung des dafür notwendigen Smart-Meter-Roll-Outs.

## **4) Vorgaben bei Schwellenwerten und Zulassungsgrenzen anpassen und vereinfachen**

Schwellenwerte bei der Direktvermarktung oder Zertifizierungsgrenzen sind überarbeitungsbedürftig, damit sie den Ausbau der Photovoltaik befördern und nicht verhindern. Die Festlegung der Schwellenwerte ist oftmals historisch gewachsen, kaum gutachterlich oder wissenschaftlich begründet und sollte kritisch auf seine heutige Anreizwirkung überprüft werden.

## **Forderung**

Die **Schwellenwerte** bei der Direktvermarktung, Anlagenverklammerung oder den Zertifizierungsgrenzen müssen **so ausgestaltet** werden, dass sie eine **geeignete Anreizwirkung für den Ausbau von Photovoltaik** für Immobilienunternehmen entfalten.

## **5) Steuerliche Barrieren beseitigen**

Es ist dringend erforderlich, dass der Gesetzgeber die richtigen steuerlichen Rahmenbedingungen für den PV-Ausbau schafft. Die Abgabe von PV-Strom im Vermietungskontext darf zukünftig nicht mehr mit den aktuellen steuerlichen Risiken verbunden sein.

## **Forderung**

Die **Abgabe von PV-Strom sollte für Vermieter steuerlich unschädlich sein** und der Vermietungsleistung gleichgestellt werden. Zudem müssen **aufsichtsrechtliche**



**Hemmnisse und die Gefahr des Statusverlustes bei Spezial-Investmentfonds ausgeräumt** werden. Auch im Stromsteuerrecht bedarf es Verbesserungen.

## 6) Einheitliche Bedingungen für Photovoltaik in den 16 Bundesländern sicherstellen

Angesichts der noch fehlenden bundesgesetzlichen Regelungen im Rahmen der angekündigten PV-Pflicht im Zuge der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erlassen die 16 Bundesländer eine Vielzahl an Regulierungen für Photovoltaik bei Neubauten, Dachsanierungen oder Carport-PV. Die teilweise sehr komplexen Regelungen in den Bundesländern erfordern es, dass standortspezifisch, teilweise durch Sachverständige, je Standort eigene Konzepte entwickelt und geprüft werden müssen. Ein nicht zu unterschätzender finanzieller und organisatorischer Aufwand: Dieses uneinheitliche Bild erschwert den schnellen und kosteneffizienten Roll-out der Photovoltaik.

### **Forderung**

Wir brauchen einen **bundesweit einheitlichen Rahmen für Photovoltaik**, um den Ausbau schnell und effizient umzusetzen.

## Zur „Vision Photovoltaik 2035“ der PV-Strategie

Die Immobilienwirtschaft wird durch ihre Dachflächen einen immensen Beitrag zum PV-Aufwuchs leisten. In der Vision der PV-Strategie findet sich die Immobilienwirtschaft allerdings bisher nur unzureichend wieder. Zudem sollten die in der Vision genannten Aspekte der Digitalisierung und der Speichertechnologien in der Strategie ausführlich ausgearbeitet werden.

Ergänzungsvorschläge aus der Immobilienwirtschaft:

- Immobilieneigentümer tragen mit ihren Dachflächen erheblich zur PV-Stromproduktion bei. Sie verhalten sich netzdienlich, können aber innerhalb ihrer Liegenschaften hinter dem Netzanschlusspunkt PV-Erzeugung und Stromabnehmer bei Wärme und Mobilität wirtschaftlich und technisch sinnvoll vernetzen.
- PV-Projekte auf gewerblichen Dachflächen können großdimensioniert und damit wirtschaftlich betrieben werden, ohne durch Schwellenwerte oder energiewirtschaftliche Betreiberrisiken künstlich verkleinert zu werden.

## Zu den Handlungsfeldern der Photovoltaik-Strategie

### 7) Photovoltaik auf dem Dach erleichtern

#### 7.1) Grenze der Direktvermarktungspflicht anders gestalten

Die Strategie schlägt vor, die Regelung für die Direktvermarktungspflicht flexibler zu gestalten, sodass die Grenze von 100 kWp nicht zu einer Hemmschwelle für die Anlagendimensionierung wird.

## **ZIA-Einordnung**

Nach § 21 EEG muss der erzeugte und ins Netz eingespeiste PV-Strom aus Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung ab 100 kWp direkt vermarktet werden. Dies geht mit einer Reihe von gesetzlichen und bürokratischen Auflagen einher. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Direktvermarktung insbesondere bei Anlagen mit einem hohen Eigenverbrauchsanteil und einer nur geringfügig größeren Leistung als 100 kWp sehr unattraktiv. Oftmals entstehen Konstellationen, sodass aufgrund der geringen Einspeisemengen die Vermarktungsgebühren über den Erlösen aus dem Stromverkauf liegen. Dies führt aktuell oft dazu, dass Dachflächen in Immobilienunternehmen nicht voll belegt werden, sondern knapp unter der 100 kWp-Grenze bleiben. Die Anhebung der Schwelle zur verpflichtenden Direktvermarktung sollte deutlich angehoben werden und stellt eine weitere Stellschraube für einen beschleunigten PV-Ausbau dar.

## **ZIA-Forderung**

Die **Grenze für die Direktvermarktungspflicht sollte auf mindestens 500 kWp** angehoben werden.

## **7.2) Anlagenzusammenfassungen bei Dachanlagen lockern**

Die PV-Strategie will Schritte prüfen, wie die Anlagenverklammerung gelockert werden kann.

## **ZIA-Einordnung**

Die Anlagenzusammenfassung verhindert in der Praxis oftmals PV-Projekte, da benachbarte PV-Anlagen gemeinschaftlich zur Direktvermarktung verpflichtet werden und die daraus resultierenden technischen Anforderungen enorme Mehrkosten verursachen.

Zudem ist die Anlagenzusammenfassung in der Wohnungswirtschaft gerade bei Anlagengrößen, die aus wirtschaftlichen Gründen knapp unterhalb der Schwellenwerte für die Direktvermarktung dimensioniert werden, ein Risiko für Vermieter, da bereits durch

wenige Balkon-PV-Anlagen und eine entsprechende Überführung der verklammerten Anlagen die Wirtschaftlichkeit der gesamten PV-Anlage gefährdet ist.

### **ZIA-Forderung**

- Eine **Anlagenzusammenfassung von Dach-PV-Anlagen und Balkon-PV muss ausgeschlossen** sein, da ansonsten die wirtschaftliche Kalkulation der Vermieter die Grundlage entzogen wird, etwa wenn durch Zubau von Balkon-PV die Dach-PV-Anlage des Vermieters in die Direktvermarktung überführt wird, weil Schwellenwerte überschritten werden.
- Die **Anlagenzusammenfassung für PV-Aufdachanlagen sollte auf den Netzanschlusspunkt begrenzt werden**, nicht auf das Grundstück.
- Zusätzlich sollte klargestellt werden, dass in Fällen von Anlagenzusammenfassungen hinter einem Netzanschlusspunkt die Anforderungen an die technischen Einrichtungen jeder einzelnen Anlage auf Basis der Größe der jeweiligen Einzelanlage festgelegt werden.

## **8) Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung vereinfachen**

In der PV-Strategie werden die Praxisprobleme des geförderten PV-Mieterstrommodells genannt. Die in der Strategie genannte „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ ist aus unserer Sicht als Weiterentwicklung des bestehenden noch verbesserungswürdigen Mieterstrommodells zu verstehen. Wichtig ist, das Modell einfacher und flexibler zu machen, anstatt ein zweites Modell zu entwickeln. Eine Verbesserung des Mieterstroms ist dringend notwendig, damit Vermieter die PV-Anlage wirtschaftlich betreiben können und ihrerseits eine hinreichend große Anzahl an Mietern mit einem attraktiven Strompreis zur Teilnahme bewegen können. Die PV-Strategie geht in der Ursachenanalyse noch unzureichend auf das zentrale wirtschaftliche Hemmnis ein, das im Risiko der Reststrommengenbeschaffung und dem Vollversorgerrisiko für den Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter liegt.

## 8.1) Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und Entbürokratisierung als Weiterentwicklung des bestehenden Mieterstrommodells

Die PV-Strategie schlägt als Vereinfachung bzw. Weiterentwicklung des Mieterstrommodells die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung analog zum österreichischen Modell vor.

### ZIA-Bewertung

Wir begrüßen den Vorschlag, da er wesentliche Vereinfachungen und Vorteile gegenüber dem bestehenden geförderten Mieterstrommodell bringt. Das Modell zur gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sollte nach einem einheitlich festgelegten Standard die verbrauchten Strommengen der Mieter bilanzieren und die Finanzströme effizient organisieren. Insbesondere sollten Vermieter vom Risiko der Reststrommengenbeschaffung befreit werden.

### ZIA-Forderung

- Das Modell der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sollte nicht als Ergänzung sondern **als Weiterentwicklung des Mieterstrommodells** betrachtet werden, um im Markt Verwirrung und die parallele Entwicklung zweier ähnlicher Modelle zu vermeiden.
- Das Modell sollte in einem transparenten Prozess unter Einbeziehung von Verbänden und Unternehmensexpertinnen und -experten entwickelt werden.
- Die **Rolle des bilanzierenden Unternehmens ist vom Aufgabenprofil und der notwendigen Expertise** zu klären. Der **Vermieter muss** als Eigentümer der PV-Anlage die Entscheidung der Vergabe der Bilanzierungsaufgabe **nach eigenen Erwägungen treffen können**, um eine zeit- und fachgerechte sowie kosteneffiziente Umsetzung gewährleisten zu können. Der ZIA plädiert hier für einen **wettbewerblichen Marktansatz**.

## 8.2) Finanzielle Mieterbeteiligung

Die finanzielle Mieterbeteiligung soll Mieterinnen und Mietern analog zu Bürgerenergieanlagen eine finanzielle Beteiligung an den Erträgen der PV-Anlage geben und setzt eine Volleinspeisung ins Netz mit EEG-Vergütung voraus.

### ZIA-Bewertung

Das Modell der finanziellen Mieterbeteiligung birgt rechtliche Unsicherheiten: Bei Schäden am Dach und temporärem Ausfall der PV-Einspeisung ist unklar, wer für den Ausfall der Vergütung haftet. Dasselbe Problem stellt sich auch im Falle von Aufstockungen.

Mieter sollten stattdessen über eine Verbesserung des Mieterstroms finanziell von dezentral erzeugtem PV-Strom profitieren, der günstiger als ihr Versorgungstarif ist. Mieterstrom fördert den vom Energiesystem notwendigen dezentralen Verbrauch, wohingegen eine finanzielle Mieterbeteiligung mit Volleinspeisung eher auf ältere Marktdesignformen zurückgeht. Der bürokratische und extra zu finanzierende Overhead, der dadurch aufgebaut wird, steht in keinem Verhältnis zum erzeugten Nutzen insbesondere vor dem Hintergrund attraktiverer Alternativmodelle.

### ZIA-Forderung

- Wir **lehnen die finanzielle Mieterbeteiligung ab**, denn sie erzeugt **unnötige finanzielle Mehraufwände für das EEG-Konto**. Sie würde zu steigenden Strompreisen und erhöhter Netzbelastung führen, da sie Bürokratie in der Rückerstattung erzeugen.
- Stattdessen ist eine Weiterentwicklung des Mieterstrommodells im Sinne der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung sinnvoller, da der PV-Zubau insgesamt befördert wird und Mietende bürokratiearm finanziell profitieren.
- Mieter sollten über eine Verbesserung des Mieterstroms finanziell von dezentral erzeugtem PV-Strom profitieren, der günstiger als ihr Versorgungstarif ist.

- Eine auf Volleinspeisung ausgerichtete Logik widerspricht den Anforderungen an ein dezentrales Energiesystem.

## 9) Wirksame Verzahnung von Energie- und Steuerrecht sicherstellen

### ZIA-Bewertung

Der Gesetzgeber hat bereits mit dem Fondsstandortgesetz 2021 und dem Jahressteuergesetz 2022 wichtige Maßnahmen im Einkommen-, Umsatz-, Gewerbe- und Investmentsteuergesetz getroffen, um die steuerlichen Rahmenbedingungen für die PV-Stromerzeugung zu verbessern. Auch die in der Photovoltaik-Strategie des BMWK geplanten nächsten steuerrechtlichen Schritte und Maßnahmen setzen wichtige Zeichen auf dem weiteren Weg, müssen aus Sicht des ZIA jedoch noch erweitert werden.

Denn die aktuellen steuerrechtlichen Regelungen halten immer noch viele Unternehmen von der Investition in PV-Anlagen ab. Großes Potential könnte gehoben werden, wenn die Erzeugung und Abgabe von PV-Energie im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Immobilie bzw. idealerweise mit Immobilien im Quartier, wie auch sonstige Tätigkeiten im Rahmen der Vermietungstätigkeit, als Teil der Vermögensverwaltung qualifiziert werden. Dies wäre steuersystematisch besser, zumal unstrittig ist, dass auch die Wärmeerzeugung zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählt. Ein sachlicher Differenzierungsgrund, der die Versorgung der Mieter mit selbst erzeugter PV-Energie von der Wärmeversorgung unterscheidet, ist nicht ersichtlich, zumal sich die Wärmeversorgung zunehmend elektrifiziert.

Die PV-Energieerzeugung und -abgabe sollte somit nicht als gewerbliche bzw. schädliche Tätigkeit angesehen werden, solange die Immobiliennutzung weiterhin im Vordergrund steht, und der Strom in erster Linie der (vergünstigten) Versorgung der Mieter und der Immobilie dient. Auch die Einspeisung überschüssiger PV-Energie in das Stromnetz des Netzbetreibers darf sich als technische Notwendigkeit nicht steuerschädlich auswirken. Erst wenn die Stromerzeugung nachweislich nicht mehr vorrangig dem Betrieb der Immobilie dient und ein selbständiges Gewinnstreben unabhängig von der Versorgung der Immobilie verfolgt wird, sollte eine gewerbliche Tätigkeit angenommen werden.

Dabei darf nicht nur das einzelne Gebäude isoliert betrachtet werden. Denn in der Praxis kommt es häufig nicht zur Nutzung überschüssiger Energie durch andere Gebäude, weil die Unternehmen hierdurch steuerliche Risiken eingehen oder weil dem andere Regularien entgegenstehen. Daher müssen auch alle Hemmnisse ausgeräumt werden, die aktuell energetische Verbünde unterschiedlicher Gebäude im Quartier verhindern.

Diese Gedanken muss im Einkommensteuerrecht genauso gelten, wie bei der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG, bei der aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung nach § 15 Absatz 2 InvStG und bei den notwendigen immobiliennahen Hilfstätigkeiten i. S. d. § 1 Absatz 1 Nr. 1 REIT-Gesetz. Bei all diesen Vorschriften muss die PV-Energieerzeugung und -abgabe als Teil der Vermögensverwaltung angesehen werden und darf nicht zu einer Gewerbesteuerpflicht führen. Bei Spezial-Investmentfonds muss zudem verhindert werden, dass die Erzeugung und Abgabe von PV-Energie zum Statusverlust führen können, was ein entscheidendes Hemmnis für Spezial-Investmentfonds bei PV-Projekten ist und dem PV-Ausbau potenzielles Investitionskapital entzieht.

Auch im Aufsichtsrecht müssen Anpassungen vorgenommen werden. Derzeit ist es offenen und geschlossenen Immobilienfonds nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) aufsichtsrechtlich nur sehr eingeschränkt möglich, in PV-Anlagen zu investieren. Das KAGB sollte dahingehend geändert werden, dass die Investition in sowie der Betrieb oder die Vermietung von PV-Anlagen durch Immobilienfonds weitgehend möglich wird. Insbesondere sollte es auch uneingeschränkt möglich sein, über die Einspeisung von Strom ins hauseigene Netz hinaus Strom ins öffentliche Stromnetz einspeisen zu können.

Im Stromsteuerrecht besteht aktuell noch das Problem, dass die dort geregelte Stromsteuerbefreiung für den selbstverbrauchten und an Letztverbraucher weitergeleiteten Strom bei "Anlagenverklammerung", also der Zusammenrechnung der Nennleistung von PV-Erzeugungsanlagen, entfällt, wenn die Gesamtnennleistung 2 MW übersteigt. Auch hier sollte der Gesetzgeber Abhilfe schaffen.



## ZIA-Forderung

- Die **Erzeugung und Abgabe von PV-Strom** im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie sollte **grundsätzlich als Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung bzw. als für den Vermieter unschädliche Tätigkeit** qualifiziert werden und **nicht zu einer Gewerbesteuerpflicht** führen, solange sie vorrangig der Bewirtschaftung der Immobilie dient. Zudem muss die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe von PV-Energie ausdrücklich im REIT-Gesetz verankert werden.
- Hilfsweise sollten die **bestehenden Unschädlichkeitsgrenzen** – insbesondere in Anbetracht des eingeschränkten Ausschöpfungspotentials – **einheitlich auf mindestens 20 Prozent angehoben** werden.
- Das **Risiko des Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds** durch die Erzeugung und Abgabe von PV-Energie **sollte gänzlich ausgeräumt** werden. Zudem müssen die aufsichtsrechtlichen Hemmnisse abgeschafft werden.
- Im Stromsteuerrecht sollte die “Anlagenverklammerung” nicht zum Verlust der Stromsteuerbefreiung führen.

## 10) Netzanschlüsse beschleunigen

Das in der PV-Strategie formulierte strategische Zielbild für die Beschleunigung der Netzanschlüsse mit standardisierten, massentauglichen und vor allem digitalen Verfahren ist ein wichtiger Beitrag zum PV-Ausbau. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zu verkürzten Fristen für den Zählertausch, vereinfachte Anlagenzertifizierung sind zu begrüßen, reichen aber für die Problemstellungen der Immobilienwirtschaft beim Netzanschluss nicht aus, da sie in der Strategie zu stark auf Kleinanlagen ausgerichtet sind. Daher sind die Vereinfachungs- und Vereinheitlichungsmaßnahmen auch auf größere Anlagen zu beziehen sowie beim Netzanschluss weitere Maßnahmen in die Strategie aufzunehmen.

## ZIA-Bewertung

Der Netzanschluss ist ein zentrales Problem auch für mittlere und große Anlagen, was den Ausbau der Photovoltaik in der Immobilienwirtschaft verlangsamt oder verhindert. Den Ausbau behindern Faktoren wie regional unterschiedliche Vorgaben in den Antragsverfahren, mangelnde Digitalisierung der Antragsverfahren, regional divergierende technische Anschlussbedingungen sowie lange Entscheidungszeiten und verzögerte Rückmeldungen bei Netzanschlussbegehren.

## ZIA-Forderung

Als neuen Aspekt sollte die PV-Strategie **Maßnahmen zur bundesweiten Vereinheitlichung und Vereinfachung der Regelung des Netzzugangs in seinen Antragsprozessen und seinen technischen Anschlussbedingungen (TAB) entwickeln**. Diese Maßnahmen sollten auch für mittlere und große Anlagengrößen gelten. Die Standardisierung ist hierbei wichtig in Hinblick auf definierte Datenformate, Prozessabläufe, Fristen und Pönalen. Technische Anschlussbedingungen sollten, abgesehen von bestimmten regionalen Besonderheiten, überregional gleichgefasst werden. Sinnvoll ist die Schaffung eines einheitlichen digitalen Portals für Netzverträglichkeitsprüfungen und Netzanmeldungen für PV-Anlagen zwischen 30-1000 kWp.

## 11) Freiflächenanlagen stärker ausbauen

Die PV-Strategie regt an, Freiflächenanlagen stärker auszubauen. Als zentrale Maßnahmen werden vorgeschlagen, Klarstellungen in der Baunutzungsverordnung für PV-Anlagen in Industrie- und Gewerbegebieten vorzunehmen, sodass PV-Anlagen als Hauptanlagen im Gewerbegebiet zulässig sind. Zudem wird vorgeschlagen, Erleichterungen im Baugesetzbuch zu schaffen und ein Konzept für eine bessere Nutzbarkeit von Agri-PV-Anlagen vorzulegen.

## ZIA-Bewertung

Für den Ausbau von Photovoltaik auf Freiflächen regen wir an, über Bundesraumordnungsplanungen den Ausbau von erneuerbaren Energien, für Wind, Photovoltaik, aber auch die Netzplanung zu stärken. Im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sollten dann geeignete Flächen für Photovoltaik ebenso für Windanlagen identifiziert und ausgewiesen werden. Gerade für Photovoltaikanlagen bietet sich die stärkere Nutzung von Dachflächen von Gebäuden, wie Gewerbe-, Industrie- und Wohngebäuden an, soweit dies die jeweilige Statik zulässt. Infrastrukturell voll erschlossene Gewerbe- und Industriegebiete erscheinen wenig geeignet, um als Flächen für die Erzeugung von Strom aus Solarenergie in Anspruch genommen zu werden.

## ZIA-Forderung

- Wir **lehnen eine Einstufung von Photovoltaikanlagen „als Gewerbebetriebe aller Art“ durch eine Klarstellung in der Baunutzungsverordnung ab**. Nutzungskonkurrenzen zu Büro-, Hotel- oder gar Industriebetrieben sollten vermieden werden.
- Begrünte Freiflächen auf bebauten Grundstücken sollten grundsätzlich für PV-Freiflächenanlagen erschlossen werden können, wenn Immobilienunternehmen ihre Dachflächen maximal genutzt haben und es in ihrem Interesse ist. Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft sollten in diesen Fällen nicht entstehen.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik  
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 59

E-Mail: [wolfgang.saam@zia-deutschland.de](mailto:wolfgang.saam@zia-deutschland.de)

Mehr zum Thema

Energie, Klima und Nachhaltigkeit



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft