

Pressemitteilung

## **Immobilienwirtschaft: „Solarpaket I ist wichtiger Schritt – Weitere Reformen müssen in einem ‚Solarpaket II‘ kommen“**

**Berlin, 26.4.2024** – Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, begrüßt den heutigen Bundestagsbeschluss zum Solarpaket I. „Damit werden viele Hemmnisse für den Ausbau der Photovoltaik aus dem Weg geräumt, wie beispielsweise die Lockerung der Anlagenverklammerung und die Neueinführung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“, kommentiert ZIA-Geschäftsführer Dr. Joachim Lohse. Die Ampel-Koalition denkt in einem ebenfalls heute beschlossenen Entschließungsantrag zudem über ein folgendes Solarpaket II nach. „Das ist genau der richtige Weg. Bis zur Bundestagswahl im kommenden Jahr haben wir ein Zeitfenster für weitere notwendige Reformen, das die Bundesregierung unbedingt nutzen sollte, um Hindernisse für den PV-Ausbau in der Immobilienwirtschaft zu beseitigen“, so Lohse weiter.

### **ZIA: Solarpaket II muss zügig kommen**

Der ZIA hatte in der öffentlichen Anhörung des Bundestags als Sachverständiger gefordert, dass weitere Maßnahmen in einem Solarpaket II angegangen werden sollen. Daher begrüßt der ZIA, dass der Bundestag zusammen mit dem Solarpaket I eine Entschließung gefasst hat, die ein Solarpaket II noch in dieser Wahlperiode wahrscheinlich macht. Der ZIA empfiehlt hierfür:

- Das **Aufsichts- und Steuerrecht** muss zeitgemäß ausgestaltet werden. Viele Großdächer von Gewerbeimmobilien wie Einkaufszentren oder Logistikimmobilien werden nur deshalb nicht für Solarstrom genutzt, weil das Aufsichtsrecht Restzweifel an der Zulässigkeit einer Investition in PV-Aufdachanlagen offenlässt und das Investmentsteuerrecht dem Erwerb und Betrieb von Anlagen zum Erzeugen erneuerbarer Energien Grenzen setzt. Für Immobilien-Spezialfonds gelten sehr enge Grenzen für die sogenannte aktive unternehmerische Bewirtschaftung. Dies betrifft auch die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien, wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen. Diese ist aktuell nur dann steuerlich unproblematisch, wenn die daraus erzielten Einnahmen weniger als 20 Prozent der Gesamteinnahmen des Fonds betragen. Bei Immobilien-Spezialfonds kann das Überschreiten dieser Grenze zu einem sogenannten Statusverlust führen, woraus weit überschießende steuerliche Belastungen folgen. Problematisch: Das Einhalten dieser Grenzen lässt sich nicht im Vorfeld planen.

Mietausfälle und Ergebnisse von nachgelagerten Betriebsprüfungen sind hier beispielhaft als unbekannte Größe zu nennen. Die weitreichenden Folgen eines Statusverlustes führen in der Praxis dazu, dass solche Anlagen *de facto* nur in sehr geringem Umfang oder gar nicht installiert und betrieben werden. Investitionen werden so ausgebremst und unnötige Hürden auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität im Gebäudesektor aufgebaut.

- Der Schwellenwert bei der **Direktvermarktungspflicht** sollte bei hohem Eigenverbrauch oder Mieterstrommodellen auf die real eingespeisten Strommengen bezogen werden und nicht auf die installierte Leistung. Wenn der Stromertrag einer eigenen PV-Anlage zum großen Teil selbst verbraucht oder an Mieter verkauft werden soll, dann ist es unverständlich, warum schon ab einer Anlagenkapazität von nur 100 kWp die geringen Mengen an Überschussstrom nicht unbürokratisch ins Stromnetz eingespeist werden dürfen, sondern vom Gebäudeeigentümer selbst direkt vermarktet werden sollen, was einen erheblichen organisatorischen und bürokratischen Aufwand bedeutet. Die starre Kopplung der Direktvermarktungspflicht allein an die Größe der PV-Anlage ist realitätsfern.

In der Entschließung fordert das Parlament die Bundesregierung u.a. dazu auf, bis Ende 2024 konkrete Vorschläge für eine umfassende **Digitalisierung und Beschleunigung der Netzanschlussverfahren** zu erarbeiten.

- Der ZIA empfiehlt, dass **Netzanschlussbegehren** vom Verteilnetzbetreiber innerhalb einer angemessenen, jedoch verbindlichen Frist realisiert werden sollten. Bleibt die Rückmeldung zu einem Netzanschlussbegehren vollständig aus, dann sollte die Anlage nach einer gesetzlich festgelegten Frist als genehmigt gelten.

---

#### **Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 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 mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

#### **Kontakt**

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 17

E-Mail: [presse@zia-deutschland.de](mailto:presse@zia-deutschland.de) Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)