

## Mieterstrom: Neue Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

Das BMWi legt ein „Eckpunktepapier Mieterstrom“ sowie den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom vor. Die Bundesnetzagentur entscheidet zu den Rahmenbedingungen.

Die Immobilienwirtschaft ist im Wandel. Den Mietern wird heute nicht nur der reine Wohn- und Gewerberaum vermietet. Durch weitere Leistungen werden Räumlichkeiten für Mieter attraktiver gemacht. Dadurch bedingt kommen auf die Immobilienwirtschaft besondere Herausforderungen hinzu. Diese sind zum einen in den rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie der technologischen Entwicklung begründet, zum anderen muss sich die Branche mit Themen befassen, die in der Vergangenheit keine oder nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben. Zu diesen Themen gehört unzweifelhaft auch das Thema Energie im Allgemeinen und die Belieferung der Mieter mit selbst erzeugtem Strom (z.B. aus Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerken) im Besonderen.

Im Vergleich zum Strombezug aus dem allgemeinen Versorgungsnetz hat die dezentrale Energieerzeugung und -nutzung durchaus Vorteile, da einige Kostenbestandteile nicht anfallen. Dennoch rechnen sich Mieterstrommodelle mit Photovoltaikanlagen häufig nicht. Ferner sind die Hürden im Gewerbesteuerrecht faktisch unüberwindbar. Folglich sind derzeit nur vergleichsweise wenige Projekte mit Mieterstrommodellen in die Praxis umgesetzt.

### Eckpunktepapier Mieterstrom

In einem Eckpunktepapier Mieterstrom hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) Eckpunkte für die Förderung von Mieterstrom vorgelegt. Das BMWi verfolgt dabei das Ziel, Mieter als Akteure der Energiewende wirtschaftlich zu fördern. Dabei verfolgt das BMWi drei Hauptziele:

- Die Mieter müssen an den wirtschaftlichen Vorteilen aus der Förderung des Mieterstroms partizipieren.
- Die Förderung erfolgt maßvoll und die Verteilung wird begrenzt.
- Die beteiligten Akteure können sich frei für oder gegen Mieterstrom entscheiden.

Die Mieterstromförderung soll mittels verschiedener Instrumentarien erfolgen. Neben der EEG-Förderung von Mieterstrom sollen steuerliche Hemmnisse abgebaut werden.

### Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom

Das BMWi hat dazu bereits einen Referentenentwurf vom 17.03.2017 vorgelegt. Die Verbände hatten bis zum 30.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme. Davon wurde rege Gebrauch gemacht.

Einzelheiten des Referentenentwurfs im Überblick:

#### EEG

Die Förderung von Mieterstrommodellen soll sich ausschließlich auf PV-Anlagen mit bis zu 100 kW Leistung beschränken. Des Weiteren darf – wie bisher – der Strom auch nur in den jeweiligen Gebäuden und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang verbraucht werden. Insofern können sich in der Praxis u.U. bei großen Liegenschaften Probleme ergeben, wenn der Strom nicht auf jedem Gebäudedach (oder künftig sogar Hauswänden) produziert wird.

Systematisch wird der Mieterstrom behandelt wie Strom, der aus Erneuerbaren Anlagen in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Die „Einspeisevergütung“ wird durch einen Mieterstromzuschlag ersetzt. Mithin handelt es sich beim Mieterstrom rechtskonstruktiv um eine alternative, geförderte Vermarktungsform, die neben die Direktvermarktung tritt. Dementsprechend werden die Mieterstromzuschläge auch Bestandteil der EEG-Umlage werden – was zu einem Anstieg der EEG-Umlage und somit einer Beteiligung der anderen

Letztverbraucher an der Dezentralisierung der Stromproduktion für Mieter gleichkommt.

Die Neuerungen sind allerdings z.T. heftig umstritten. Insbesondere die Energieversorgungswirtschaft sieht dieses Modell sehr kritisch.

*Wegfall der steuerlichen Hemmnisse?*

Eins der Ziele des Eckpunktepapiers ist der Abbau steuerlicher Hemmnisse, insbesondere bei der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bestandhaltende Immobilienunternehmen -können unter bestimmten Voraussetzungen von der erweiterten Grundbesitzkürzung partizipieren. Dadurch können Mieterträge von der Gewerbesteuer befreit werden. Liefern die Unternehmen aber zudem noch Strom an ihre Mieter, wird unter den derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen dieser gewerbesteuerliche Vorteil nicht mehr gewährt. Folge: Entgeltliche Stromlieferungen an die Mieter führen zur Gewerbesteuer auch bzgl. der Mieterträge.

Folglich nehmen bisher Immobiliengesellschaften von Mieterstrommodellen weitestgehend Abstand. In der Praxis anzutreffende Lösungen, z.B. Contracting-Modelle, müssen im Einzelfall genau geprüft werden, um den steuerlichen Vorgaben standzuhalten. Die Immobilienwirtschaft weist schon seit Jahren auf dieses steuerliche Hemmnis hin. Bisher wurden aber seitens des Bundesministeriums der Finanzen keine Anstrengungen unternommen, an der geltenden Rechtslage etwas zu ändern.

Diese Problematik versucht das BMWi nunmehr aufzugreifen. In einem Referentenentwurf vom 10.03.2017 waren diesbezüglich auch steuerliche Regelungen enthalten. Danach sollte der Begriff der „Ausschließlichkeit“ in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG durch die Einfügung eines Satzes 5 eingeschränkt werden.

*„Ausschließlichkeit im Sinn des Satzes 2 liegt auch dann vor, wenn das Unternehmen zusätzlich Strom aus einer Anlage, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist, innerhalb dieses Gebäudes an einen dritten Letztverbraucher liefert (Mieterstrom), es sei denn dass die Einnahmen des Unternehmens aus dieser Tätigkeit 20 Prozent der gesamten Einnahmen übersteigen.“*

Daneben sah der Gesetzentwurf auch steuerliche Erleichterungen für die sog. steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften vor (Entwurf einer Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 2 KStG mit Geltung auch für die Gewerbesteuer gemäß § 3 Nr. 15 GewStG). Demnach sollte die Steuerbefreiung bei Erzielung von Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus einer Anlage, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist, an einen dritten Letztverbraucher in diesem Gebäude (Mieterstrom) nur ausgeschlossen werden, wenn die Einnahmen aus dieser Tätigkeit 20 % der gesamten Einnahmen übersteigen.

Leider sind in dem aktualisierten Referentenentwurf vom 17.03.2017 diese steuerlichen Regelungen nicht (mehr) enthalten. Zu vermuten ist, dass die steuerlichen Regelungen noch nicht mit dem Bundesministerium der Finanzen abgestimmt waren. Unabhängig davon dürften auch die vorgeschlagenen steuerlichen Regelungen – obschon der Ansatz zu begrüßen ist – in dieser Form auch zu kurz greifen. Von daher besteht ohnehin noch Anlass zur Korrektur. Es bleibt zu hoffen, dass sich das BMF diesem Thema öffnet und die steuerlichen Hemmnisse – wie vom BMWi angekündigt – beseitigt werden.

Anlass zur Hoffnung besteht: Der Bundesrat hat in seiner 954. Sitzung am 10. März 2017 die Bundesregierung ebenfalls gebeten, „die Beseitigung von Hemmnissen im Gewerbe- und Körperschaftsteuerrecht zu prüfen.“

Wir dürfen gespannt sein, wie sich das BMF dazu äußern wird. Unabhängig davon müssen Vermieter bei der Lieferung von eigenproduziertem Strom an ihre Mieter daran denken, dass auch stromsteuerliche Verpflichtungen zu beachten sind. Dies gilt auch dann, wenn der Strom – wie zum Beispiel aus PV-Anlagen auf dem Dach oder aus dem BHKW im Keller des Hauses – von der Stromsteuer befreit ist. Derzeit ist nicht damit zu rechnen, dass die insoweit bestehenden administrativen Verpflichtungen beseitigt werden. Zumindest sieht das der derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindliche Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energiesteuer- und des Stromsteuergesetzes nicht vor.

Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass die Mieter von der Stromsteuerfreiheit profitieren könnten und insoweit sich die Stromkosten reduzieren lassen.

#### **Aktuelle Entscheidung der BNetzA zu Mieterstrom mit konventionellen BHKWs**

In einer sehr bedeutsamen aktuellen Entscheidung (Missbrauchsverfahren der GEWOBA Bremen gegen wesernetz GmbH, Az. BK6-15-166; die Entscheidungsgründe liegen noch nicht vor) hat die BNetzA Mieterstrommodellen mit BHKWs in großen Liegenschaften

zunächst Steine in den Weg gelegt.

Die GEWOBA betreibt zwei BHKWs zur Versorgung von 500 Haushalten in eigenen Liegenschaften. Die GEWOBA wollte insofern von einer gesetzlichen Privilegierung profitieren, die es ermöglicht, zumindest Netzentgelte, Konzessionsabgaben und weitere Umlagen, die als Aufschlag auf die Netzentgelte verlangt werden, einzusparen. Denn gem. § 3 Nr. 24a EnWG gelten Energieanlagen zur Abgabe von Energie, die sich auf einem räumlich zusammenhängenden Gebiet befinden und mit einer Energieerzeugungsanlage oder -netz verbunden sind, als sog. Kundenanlagen. Diese Kundenanlagen können etwa die Elektrizitätsverteilanlagen in Gebäuden oder räumlich zusammenhängenden Liegenschaften sein. Kundenanlagen gelten per Gesetz nicht als Netz, so dass auch keine Netzentgelte erhoben werden (dürfen) und entsprechende Umlagen für den Bezug von Strom aus dem Netz nicht anfallen. Dies führt zu niedrigeren Strompreisen bei den Mietern.

Allerdings sind per definitionem Kundenanlagen nur solche Energieanlagen, die „für die Sicherstellung eines wirksamen und unverfälschten Wettbewerbs bei der Versorgung mit Elektrizität und Gas unbedeutend sind“. Dem Vernehmen nach hatte der vorgelagerte Netzbetreiber wesernetz GmbH der GEWOBA die Anerkennung als Kundenanlagenbetreiber faktisch versagt, so dass GEWOBA bei der BNetzA einen Antrag auf ein Missbrauchsverfahren gegen wesernetz gestellt hatte. Die BNetzA geht in dieser Konstellation aber offenbar davon aus, dass die Versorgung von 500 Haushalten keineswegs für den Wettbewerb unbedeutend ist. Dies hat zur Folge, dass GEWOBA entweder einen Antrag auf den Betrieb eines geschlossenen Verteilnetzes oder eines Netzes der öffentlichen Versorgung stellen muss. Damit werden die Vergünstigungen für den Strompreis der Mieter entfallen.

Eine klare, höchstrichterliche „Grenze“, wann die Kundenanlage noch unbedeutend für den Wettbewerb ist, gibt es nicht. Diese Grenze wird sicherlich mit kartellrechtlichen Maßstäben vor dem Hintergrund des Sinn und Zwecks der Regelung zu finden sein. Ob diese nun eher bei 1000 Kunden oder schon bei 50 Kunden liegt, ist fraglich. Praktisch bedeutet dies aber für Mieterstrommodelle auf Basis konventioneller Stromerzeugung eine gewisse Unsicherheit. Vor der Implementierung eines solchen Modells sollte daher eine vertiefte Prüfung vorgenommen werden.

#### **Fundstelle**

BMWi, [Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom](#)

---

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.