

Immobilien unter Strom – Steuerliche Tücken von Solaranlagen

von Monika Hillemacher



Rolf Krauß. Urheber: Lutz Sternstein, www.phocst.com

Dachflächen bieten viel Potenzial zur Stromerzeugung. Um die vom Staat gewollte Energieerzeugung hinzubekommen, müssen aber die Rahmenbedingungen stimmen. Für Eigentümer und Investoren kommt es bei Solaranlagen besonders auf steuerrechtliche Aspekte an. Ein Gespräch mit Rechtsanwalt und Steuerberater Rolf Krauß von Kucera über Steuer-Fallstricke.

Immobilien Zeitung: Herr Krauß, die Produktion von Solarstrom und der Verkauf an Mieter, Nachbarn oder Versorger ist eine gewerbliche Tätigkeit. Welche steuerlichen Konsequenzen für Immobilienbesitzer hat das?

Krauß: Der Ausgangspunkt ist klar: Es ist ein Gewinn zu ermitteln. Der unterliegt der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Auch Umsatzsteuer fällt an. Sie ist monatlich beim Finanzamt anzumelden und abzuführen. Bei Umsätzen bis zu 22.000 Euro im Jahr kann die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung in Anspruch genommen werden. Eine Umsatzsteuerjahreserklärung muss allerdings trotzdem weiter abgegeben werden.

IZ: Das bedeutet speziell für hunderttausende Privateigentümer mit Solardach auf dem Haus viel mehr Aufwand, oder?

Krauß: Wer bisher als Angestellter im eigenen Heim mit dem Finanzamt eher weniger zu tun hatte, hat

gemerkt, dass mit der Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage ein erheblicher steuerlicher Verwaltungsmehraufwand verbunden ist, der in keinem Verhältnis zu den erwirtschafteten Erträgen steht. Auch der Finanzverwaltung ist klar geworden, dass die Dezentralisierung der Stromerzeugung unter Einbeziehung privater Immobiliennutzer Millionen neuer Steuerfälle produzieren würde. Deshalb hat man zunächst eilig versucht, Abhilfe zu schaffen: Die private Stromproduktion wurde per Erlass als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei klassifiziert. Das ist ein steuerlich bisher einmaliger und rechtstaatlich bedenklicher Vorgang.

IZ: Wie ging es weiter?

Krauβ: Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurde nachgebessert. § 3 Nr. 72 EStG lässt nun Einnahmen aus Photovoltaikanlagen bis 30 kWp auf Einfamilienhäusern und nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden steuerfrei. Bei Mehrfamilienhäusern bleiben Einnahmen aus Anlagen bis 15 kWp pro Einheit frei. Insgesamt ist die Steuerfreiheit allerdings auf 100 kWp pro Steuerpflichtigen begrenzt. Bei kompletter Steuerbefreiung muss zudem kein Gewinn mehr ermittelt werden. Die Grenze von 100 kWp gilt auch, wenn die Photovoltaikanlage über eine Personengesellschaft gehalten wird. In diesem Fall führt die Stromproduktion auch nicht dazu, dass alle Einkünfte, zum Beispiel aus Vermietung, gewerblich „infiziert“, also der Gewerbesteuer unterworfen werden.

IZ: Das größte Solar-Potenzial liegt wahrscheinlich auf den Dächern von Gewerbeimmobilien wie Logistik- und Lagerhallen. Wo versteckt sich denn dort der (Steuer)-Teufel?

Krauβ: Das Gewerbesteuerrecht enthält eine Steuerbefreiung (§ 3 Nr. 27 GewStG) bei einer an Gebäuden angebrachten Photovoltaikanlage bis 30 kWp. Voraussetzung ist, dass der Gewerbebetrieb ausschließlich durch die Anlage tätig ist. Umsatzsteuerlich gibt es bisher keine weiteren Erleichterungen. Unklar ist, warum im Hinblick auf die Steuerbefreiung Regelungen mit unterschiedlichem Anwendungsbereich im Einkommensteuergesetz und im GewStG enthalten sind. Zudem sind die Regelungen im privaten Bereich der Vermögensverwaltung nicht ausreichend. Denn gerade in mittelständischen Verwaltungsstrukturen steht das Thema der Steuerbefreiung gar nicht mal an erster Stelle. Vielmehr ist es für die Steuerpflichtigen wichtiger, dass bisher vermögensverwaltende Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung durch die gewerbliche Stromproduktion auf dem Dach der vermieteten Immobilie insgesamt zu gewerblichen Einkünften werden. Steuerbefreiungen für Kleinanlagen mögen aus verwaltungstechnischer Sicht hilfreich sein, für größere Einheiten wäre es aber besser gewesen einfach anzuordnen, dass die Stromproduktion in vermögensverwaltenden Einheiten nie zur Gewerblichkeit führt.

IZ: Und wie ist es bei Kapitalgesellschaften und Fonds?

Krauβ: Vermietet die Gesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz, kann die Gewerbesteuer durch die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff GewStG) vermieden werden. Wird in solchen Gesellschaften nun Strom auf dem Dach produziert, entfällt die Möglichkeit der Kürzung, da nicht mehr ausschließlich Vermietungseinkünfte erzielt werden. Dem wirkt die „Schmutzgrenze“ entgegen: Einnahmen aus dem Verkauf von EEG-Strom an Mieter oder den Versorger stehen der Kürzung nicht entgegen, wenn die EEG-Einnahmen 10% der Einnahmen aus der Immobilienüberlassung nicht überschreiten. Bei offenen Immobilien-Spezialfonds ist fraglich, ob sie Photovoltaikanlagen als Bewirtschaftungsgegenstände halten dürfen, weil sich aus dem Betrieb immobilienfremde Risiken ergeben können. Diese Frage wird nun durch das im Gesetzgebungsverfahren befindliche Zukunftsfinanzierungsgesetz geklärt. Das Investmentsteuergesetz erlaubt seit 2022 auch Immobilien-Spezialfonds – ebenfalls über eine Schmutzgrenze – die Stromproduktion mittels EEG-Anlagen. Der Fonds darf 10% seiner Einnahmen aus deren Betrieb erwirtschaften, ohne den steuerlichen Status als ursprünglich steuerbefreiter Immobilien-Spezialfonds zu verlieren. Die Strom-Einnahmen unterliegen dann der Besteuerung, wenn sie 5% der Einnahmen des Sondervermögens überschreiten.

IZ: Was halten Sie von diesen Regelungen? Sind sie praktikabel?

Krauß: Sie bestehen bei genauerem Hinsehen den Praxistest nicht. Der Vermieter muss immer hoffen, dass sich die Mieteinnahmen und die Einnahmen aus der Stromlieferung gleichmäßig entwickeln. Leerstände und mietfreie Zeiten drohen zur Gewerbesteuerfalle zu werden. Zudem erfasst die Schmutzgrenze nur Einnahmen aus der Lieferung von Strom. Was passiert aber, wenn ich das Objekt mit der Anlage verkaufe? Ein Ertrag aus dem Verkauf der Anlage würde den Erlös aus dem Verkauf der Immobilie in die Gewerbesteuer ziehen.

IZ: Welche Auswege aus dieser Situation sind denn denkbar?

Krauß: In der Praxis wird man bei Kapitalgesellschaften eher nicht auf die Regelung setzen und die Anlage und den Betrieb auf eine Betreibergesellschaft auslagern. Auch bei Fonds wird man aus Vorsichtsgründen den Betrieb der Anlage eher auslagern. Denn die Schmutzgrenze hat ihre Tücken, da sie auf die Einnahmesituation des Fonds insgesamt abstellt.

IZ: Immobilien werden ja über Fonds hinaus auch von Versorgungswerken, Versicherungen und der öffentlichen Hand gehalten. Wie wirken sich da die steuerlichen Vorgaben aus?

Krauß: Steuerbefreiung für Kleinanlagen helfen diesen Bestandshaltern regelmäßig nicht; auch von den Schmutzgrenzen profitieren sie nicht. So sind beispielsweise Pensionskassen nur steuerbefreit, wenn sie ihre Mittel vermögensverwaltend anlegen. Ein Betrieb von Photovoltaikanlagen kommt daher schon im Ausgangspunkt nicht in Betracht. Hier die steuerlichen Rahmenbedingungen zu verbessern, hat der Gesetzgeber offensichtlich schlicht übersehen.

IZ: Welches Fazit ziehen Sie: Motivieren die bisherigen steuerlichen Regelungen, mehr Sonnenstrom auf deutschen Dächern zu produzieren?

Krauß: Das Ergebnis der Analyse fällt ernüchternd aus. Die bisherige Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für die dezentrale Photovoltaik-Stromproduktion durch die Immobilieneigentümer kann bestenfalls als halbherziges Flickwerk durchgehen. Keine einzige der umgesetzten Regelungen kann in der Praxis überzeugen. Für die Steuerpflichtigen bedeutet das, Photovoltaikanlagen und Stromproduktion müssen weiterhin ausgelagert werden. Im Endeffekt geht es eigentlich nur darum, die gewerbliche Stromproduktion vom Bereich der steuerlichen Vermögensverwaltung abzuschotten. Und das dürfte auch ohne große Aufkommensminderungen hinzubekommen sein. Aber vielleicht musste es mal wieder einfach nur schnell gehen.

IZ: Herr Krauß, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Monika Hillemacher.