Berlin, 30.03.2017

Stellungnahme des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

zum Referentenentwurf des Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom

Einleitung

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene.

Am 17. März 2017 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) einen Referentenentwurf zum Gesetz zur Förderung von Mieterstrom vorgelegt. Durch dieses Gesetz soll der Ausbau der Solarenergie auf Wohngebäuden verstärkt werden, indem auch Mieterstrom aus Solaranlagen eine Förderung nach dem EEG 2017 erhält. Solarstrom wird dazu künftig auch dann gefördert, wenn er ohne Nutzung des Netzes direkt an Letztverbraucher in ein Wohngebäude mit der Solaranlage geliefert und vom Mieter verbraucht wird.

Der ZIA begrüßt den Referentenentwurf des Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom als wichtigen Bestandteil der Energiewende. Die Umsetzung energieeffizienter Versorgung in Gebäuden kann unterstützend wirken die Bezahlbarkeit zu gewährleisten. Im Sinne des Grundsatzes „Efficiency First“ stellt der Verkauf von Solarstrom an Mieter ein gutes Instrument dar zur Entwicklung von Geschäftsmodellen durch die Marktakteure zur Nutzung von dezentral erzeugtem Strom. Mit dem vorliegendem Entwurf macht die Bundesregierung einen ersten Schritt die Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien in der Immobilienwirtschaft zu verbessern.

Für die erfolgreiche Implementierung von Mieterstrom ist aus unserer Sicht ferner das Steuer-recht anzupassen, da nach augenblicklicher Gesetzeslage die Einnahmen aus Mieterstrom dazu führen würden, dass die sogenannte „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“ (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) nicht in Anspruch genommen werden kann.

Der ZIA hat bereits in der Vergangenheit anerkannt, dass es im Gebäudebereich, sowohl bei Wohn- wie auch bei Nichtwohngebäuden, ein Potential zur Nutzung erneuerbaren Energien gibt. Im Referentenentwurf des Gesetzes zur Förderung von Mieterstrom sind bislang nur Wohngebäude berücksichtigt. Dies stellt eine nicht begründete Beschränkung auf eine einzelne Gebäudeklasse dar, daher fordert der ZIA, dass auch bei Nichtwohngebäuden die Förderung von Mieterstrom ermöglicht wird. Insbesondere die Gleichzeitigkeit von Stromerzeugung und -verbrauch bei Nichtwohngebäuden bietet ein großes Potential für die Energieeffizienz im Gebäudesektor, welches zur Erreichung der Klimaziele von Paris nicht ungenutzt bleiben kann. Darüber hinaus werden durch die Einbeziehung des ganzen Immobiliensektors Unstimmigkeiten in der Definition umgangen, die zu Unsicherheit der Durchführung von Mieterstrommodellen führen können, denn beispielsweise ist es derzeit ungeklärt, ob die Mieterstromförderung für Pflegeimmobilien in Frage kommt.

Die Einschränkung nur solaren Mieterstrom als förderwürdig zu bewerten, wenn er im gleichen Wohngebäude erzeugt wurde, ist eine nicht nachvollziehbare Einschränkung im vorliegenden Entwurf. Grundsätzlich sollten die Regelungen für Mieterstrom auch für Quartiere gelten. Die unklare Definition eines „Gebäudes“ führt dazu, dass ein Anspruch auf Mieterstromförderung nur besteht, wenn der Strom an einen Stromkunden in demselben Wohngebäude geliefert wird, auf, an oder in dem dieser Strom (durch eine Solaranlage) erzeugt wurde. Aktuell bestimmt der jeweilige Netzbetreiber, ob ein Gebäude sich durch einen Hausaufgang, ein Grund-/Flurstück, ein Dach oder ähn-

liches definiert. Eine praktikable und einheitliche Definition ist hier notwendig. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist es darüber hinaus auch wichtig und sinnvoll, dass das Unternehmen den Radius der potenziellen Kunden einer Anlage auch über die Grenzen des Gebäudes hinaus definieren kann. Idealerweise kann so, dort wo es sinnvoll ist, ein Quartier gesamthaft betrachtet werden. Mindestens aber sollte es möglich sein, direkt benachbarte Grund- / Flurstücke mit einer Anlage zu versorgen.

Grundsätzlich gilt es den Unternehmen, welche die Planung von Vorhaben durchführen geringstmögliche Vorgaben zu machen und tendenziell mehr Freiheit zu geben, um durch Mieterstrommodelle den Ausbau der Erneuerbaren Energien zu fördern. Durch die Beseitigung der Gewerbesteuerinfektion, einer Öffnung der Mieterstromförderung für den gesamten Immobiliensektor mit Einbezug von Quartierskonzepten kann das Gesetz einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele erbringen. Bislang überwiegen die Hemmnisse bei der Umsetzung von Mieterstrommodellen aus Sicht der Immobilienwirtschaft angesichts des Vermieter-Mieter-Dilemmas die Vorteile noch deutlich.

Im Einzelnen

1) Erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung

Reine Immobilienunternehmen können derzeit gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG vollständig von der Gewerbesteuer befreit werden (sogenannte „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“). Die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung kann jedoch nicht in Anspruch genommen werden, wenn eine „Infektion durch gewerbliche Einkünfte“ erfolgt. In Folge einer solchen „Infektion“ werden die gesamten Mieteinnahmen mit Gewerbesteuer belastet, weshalb Immobilienunternehmen diese zwingend vermeiden möchten.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat in seiner Entscheidung vom 13. Dezember 2011 (6 K 6181/08) den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage als schädlich für die Anerkennung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung betrachtet, da die Eigentümerin mit der Produktion und Ein-speisung von Solarstrom ins Stromnetz eine schädliche gewerbliche Tätigkeit ausübte.
Wenn der Mieterstrom bei Immobilienunternehmen Anwendung finden soll, muss das Steuer-recht entsprechend angepasst werden. Nach unserer Einschätzung sollten insbesondere die aus dem Betrieb einer Photovoltaik-Anlage resultierenden Einnahmen (Mieterstrom) für Zwecke der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden, da solche Anlagen – jedenfalls im Hinblick auf den Erfolg der sogenannten Energie-wende – ein notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Grundstücksverwaltung und -nutzung sind. In diesem Zusammenhang regen wir jedoch an, die steuerliche Berücksichtigung des Mieterstroms technikoffen zu gestalten. Möglich wäre dies zum Beispiel durch das Einfügen eines neuen Satz 5 in § 9 Nr. 1 GewStG:

> *„Ausschließlichkeit im Sinne 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).“*

2) Förder-bzw. Größenbegrenzung Artikel 1 EEG § 23b

Die Begrenzung der Gesamtausbauleistung (Zubau von 500 MW) und der Einzelanlagen (Einzelanlage 100 kW) stellen wenig nachvollziehbare Hindernisse für Anlagen in wirtschaftlicher Größenordnung dar. Insbesondere würde dadurch die Unsicherheit durch ein zusätzliches Verwaltungssystem entstehen. Zumal die Begrenzung der neu zu installierenden Leistung für Photovoltaikstrom an anderer Stelle bereits geregelt ist. Die Begrenzung der Anlagengröße sollte sich an der Ausschreibungsgrenze des EEG 2017 (750 kW) orientieren bzw. die gleiche Begrenzung festlegen.

Es ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft nicht korrekt, dass die Systemkosten steigen durch den Zubau von Kapazitäten im Mieterstrommodell. So kann ein Sinken der Kosten erwartet werden, weil eine Förderung der dezentralen Stromerzeugung die Netze entlasten kann. Lediglich der nicht durch die Mieter verbrauchte Strom wird nach dem derzeitig diskutierten Mieterstrommodell faktisch ins Netz eingespeist.

3) Rolle der Netzbetreiber Artikel 1 EEG § 76 Abs. 1

Der Entwurf geht davon aus, dass der örtliche Stromversorger den Contractor oder Vermieter bei seinem Vorhaben ein Mieterstrommodell zu etablieren nach besten Kräften unterstützt. Es ist notwendig, dass die örtlichen Stromnetzbetreiber den Mieterstrom nicht mehr indirekt blockieren können. Das ist beispielsweise möglich, indem die Netzbetreiber die notwendige abrechnungstechnische Abtrennung des jeweiligen Hausstromnetzes erschweren.

Darüber hinaus fehlt eine Definition eines „einfacheren" Messkonzeptes. Dies führt ggfs. zu Einzelverhandlungen mit jedem Netzbetreiber. Ein vereinfachtes Messkonzept würde den Aufwand für Mieterstrommodelle beschränken.

4) Ausschluss Wohnheime Artikel 2 Änderung EnWG § 42a Abs. 2

Einen Ausschluss von Wohnheimen ist nicht zielführend, da insbesondere diese Assetklasse meist durch einen alleinigen Eigentümer gehalten wird und insofern die Mieterstromregelung am ehesten zur Anwendung kommen kann. Auch wäre eine Förderung dieser Wohnformen aus energiepolitischer Sicht sinnvoll, da hier insbesondere auch während des Tages ein deutlicher Stromverbrauch zu verzeichnen ist (im Gegensatz zu einem durch Arbeitnehmer geprägten Wohnhaus mit geringen Tagesverbräuchen).

5) Laufzeit des Mieterstromvertrages Artikel 2 Änderung EnWG § 42a Abs. 4

Die Laufzeitbegrenzung stellt ein zusätzliches Einführungshemmnis dar. Branchenüblich sind heute schon 2-jährige Laufzeiten für Stromlieferverträge. Mieterstrommodelle werden nur bei Kostenvorteile von Eigentümer und Mieter funktionieren. Insofern ist diese Begrenzung bzw. Ausweitung des Verbraucherschutzes nicht nachvollziehbar. Für den Anbieter ergeben sich zusätzliche wirtschaftliche Risiken, die sich auf den Preis niederschlagen müssen.

6) Preisobergrenze Artikel 2 Änderung EnWG § 42a Abs. 4

Für den ZIA gilt grundsätzlich das Motto: So viel Ordnungsrecht wie nötig, soviel Markt wie möglich. Eine Preisobergrenze ist grundsätzlich abzulehnen, da eine Obergrenze die Nachweisführung zusätzlichen Verwaltungsaufwand erzeugt und Anbieter mit Preisen oberhalb des Grundversorgertarifs grundsätzlich nicht am Markt bestehen. Mindestens eine regelmäßige Aktualisierung und Anpassung der Preisobergrenze sollte hier gewährleistet sein.