

## **Vorfahrt für den Mieterstrom – Entschärfung des gewerbesteuerlichen Risikos bei Photovoltaikanlagen**

21. September 2021

Nicht jedes Unternehmen, das Immobilien verwaltet (hierzu gehört insbesondere die Vermietung), ist gewerbesteuerpflichtig. Eine Personengesellschaft, die ausschließlich eigenes Immobilienvermögen hält und verwaltet, ist nicht gewerblich tätig und damit nicht gewerbesteuerpflichtig. Übt diese Personengesellschaft neben der Verwaltung von Immobilien auch noch gewerbliche Tätigkeiten aus, besteht jedoch insgesamt eine Gewerbesteuerpflicht (sog. Abfärbewirkung). Dasselbe gilt für Rechtsformen (insbesondere Kapitalgesellschaften), die kraft Gesetzes stets gewerblich tätig sind. Für auf diese Weise gewerblich tätige Unternehmen gib es indes gewerbesteuerliche Privilegierungsmöglichkeiten.



### **Worum geht es?**

Ausgangspunkt für die Höhe der Gewerbesteuer ist dabei stets der steuerliche Gewinn. Diesem sind bestimmte Positionen hinzuzurechnen (§ 8 Gewerbesteuergesetz) sowie bestimmte andere Positionen sind von diesem abzuziehen (§ 9 Gewerbesteuergesetz). Grundbesitzbezogene Kürzungen finden sich in § 9 Nr. 1 Gewerbesteuergesetz. Danach

sind vom steuerlichen Gewinn stets 1,2% des Einheitswertes des inländischen Grundbesitzes in Abzug zu bringen. Für solche gewerbsteuerpflichtigen Unternehmen, die ausschließlich – wobei bestimmte Nebentätigkeiten wie die Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens unschädlich sind – eigenen Grundbesitz halten und verwalten, gehen die Kürzungsmöglichkeiten dabei sogar noch weiter. Im Rahmen der sogenannten erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz können solche Unternehmen den auf die Verwaltung und Nutzung entfallenden Gewerbeertrag vollständig von der Gewerbesteuer befreien, womit derartige Unternehmen letztlich keine Gewerbesteuer zahlen müssen.

Bislang war es so, dass diese sogenannte erweiterte Kürzung komplett entfiel, sofern neben ausdrücklich im Gesetz genannten unschädlichen Nebentätigkeiten (z.B. Betreuung von Wohnungsbauten, Errichtung und Veräußerung von Eigentumswohnungen im Sinne des WEG) weitere Tätigkeiten neben das Halten und Verwalten eigenen Grundbesitzes traten. Hierzu gehörte insbesondere der Betrieb und die Nutzung einer zum Grundbesitz gehörenden (zum Beispiel auf dem Dach eines Gebäudes montierten) Photovoltaikanlage.

### **Was ändert sich?**

Am 3. Juni 2021 hat nun der Bundestag mit Wirkung zum 1. Juli 2021 das Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland (Fondsstandortgesetz) beschlossen. Hiermit hat der Gesetzgeber den Katalog der unschädlichen Nebentätigkeiten u.a. erweitert um Stromlieferungen aus eigenen Energieanlagen im Sinne des EEG (insbesondere Photovoltaikanlagen) und auch aus dem Betrieb von Elektroladesäulen (§ 9 Nr. 1 Satz 3 lit. b) aa), bb) Gewerbesteuergesetz n.F.). Das bedeutet im Ergebnis, dass die Erzielung von Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus eigenen Anlagen zur Stromerzeugung im Sinne des EEG oder aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge nicht mehr zu einer Versagung der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz führen.

Dies setzt jedoch voraus, dass die Einnahmen aus diesen Stromlieferungen 10% der insgesamt mit dem Grundbesitz erzielten Einnahmen nicht übersteigen. Darüber hinaus entfällt die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 3 lit. b) 2. Halbs.

Gewerbesteuergesetz, wenn der in einer Photovoltaikanlage produzierte Strom an Letztverbraucher geliefert wird. Unschädlich ist zum einen eine Einspeisung des produzierten Stroms in das öffentliche Stromnetz. Zum anderen soll nach dem neuen Gesetz zudem – besonders praxisrelevant – die Lieferung des produzierten Stroms an die eigenen Mieter des Grundstücksunternehmens (sog. Mieterstrom) die erweiterte Kürzung erhalten. Die Mieter werden folglich vom Kreis der für die erweiterte Kürzung

schädlichen Letztverbraucher ausdrücklich ausgenommen.

Es lässt sich somit festhalten, dass für Grundbesitz haltende Unternehmen, die ihre Immobilien vermieten, mit Wirkung zum 1. Juli 2021 erhebliche gewerbsteuerliche Erleichterungen in Kraft getreten sind. Derartige Grundstücksunternehmen können künftig im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Grenzen den in einer zum Mietobjekt gehörenden Photovoltaikanlage produzierten Strom gegen Entgelt an ihre Mieter weiterreichen, ohne um die erweiterte Kürzung fürchten zu müssen. Eine ähnliche Privilegierung sieht die Gesetzesänderung für den Betrieb von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder vor, sofern auch diese Einnahmen die Schwelle von 10% der gesamten mit dem Grundbesitz erzielten Einnahmen nicht übersteigen.

### **Was ist noch wichtig?**

Von der gewerbsteuerlichen Thematik unabhängig müssen Grundstücksunternehmen, die im beschriebenen Sinne tätig werden wollen, aber gegebenenfalls noch andere Vorschriften und Verpflichtungen beachten. Soll eine Lieferung von in einer Photovoltaikanlage produziertem Strom an die Mieter erfolgen, ist insbesondere denkbar, dass hierfür eine stromsteuerliche Erlaubnis im Sinne von § 4 Stromsteuergesetz beim zuständigen Hauptzollamt beantragt werden muss. Ob eine Stromsteuerpflicht besteht oder ob eine Befreiung nach den §§ 9 ff. Stromsteuergesetz in Betracht kommt, ist ebenfalls im Einzelfall zu prüfen.

Ferner ist es steuerlich von Belang, wenn die Photovoltaikanlage an einen Mieter selbst vermietet werden soll. Hierbei spielt es im Ergebnis praktisch keine Rolle mehr, ob es sich um eine sogenannte dachintegrierte Photovoltaikanlage oder um eine Aufdachanlage handelt. Derartige Anlagen werden jedenfalls „wie“ Betriebsvorrichtungen behandelt. Die Vermietung von Betriebsvorrichtungen ist, im Gegensatz zu Wohnungen und Gewerberaum, in aller Regel umsatzsteuerpflichtig. Sofern mithin ein Gebäude samt zugehöriger Photovoltaikanlage vermietet werden und nicht auch bezüglich der Räumlichkeiten zur Umsatzsteuer optiert werden soll, ist darauf zu achten, dass die Vermietung des Gebäudes/der Räumlichkeiten umsatzsteuerfrei, die Vermietung der Photovoltaikanlage aber umsatzsteuerpflichtig ist.

### **Fazit**

Mit dem Fondsstandortgesetz geht das Gewerbesteuerrecht mit der Zeit. Strom aus erneuerbaren Energien, insbesondere aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen, spielt eine immer größere Rolle. Zu den zahlreichen Vergünstigungen, die der Gesetzgeber dem Betreiber von Photovoltaikanlagen bislang bereits hat zukommen lassen, passte


bisher nicht die gewerbsteuerliche Behandlung, die vorsah, dass der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Verlust der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz führen konnte. Diesen Missstand hat der Gesetzgeber des Fondsstandortgesetzes im gewissen Maße behoben. Der Betrieb von Photovoltaikanlagen durch Grundbesitz verwaltende Unternehmen bleibt aus gesetzlicher, insbesondere steuerrechtlicher Sicht allerdings nicht unkompliziert und sollte daher in jedem Einzelfall von einer individuellen Beratung begleitet werden.


## AUTHORS



**Dr Marcel Kregel, tax advisor**

 Office Düsseldorf

 +49 211 600500-454

 marcel.kregel@kapellmann.de