SOLARIMO

Solarer Mieterstrom für Genossenschaften –

Steuerliche Aspekte

Wohnungsbaugenossenschaften, die Wohnraum an Mitglieder vermieten, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. Das ermöglicht es ihnen, die Mieten für die Bewohner ihrer Häuser gering zu halten. Sobald eine Wohnungsbaugenossenschaft aber eine Solaranlage betreibt, besteht grundsätzlich die Gefahr, dass es zu steuerlichen Nachteilen kommt. Das Gefährliche dabei ist, dass selbst sehr geringe Einnahmen aus einer Solaranlage dazu führen können, dass die gesamten Einnahmen des Unternehmens voll steuerpflichtig werden.

Im Folgenden beschreiben wir die aktuelle Sachlage und Lösungsoptionen mit einem Fokus auf solaren Mieterstrom bei Wohnungsbaugenossenschaften, die von der Körperschaftsteuer befreit sind. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei nicht um eine Beratung im Hinblick auf konkrete steuerliche Fragestellungen handelt. In jedem einzelnen Fall empfiehlt sich eine Detailbetrachtung der spezifischen Situation gemeinsam mit einem Steuerberater.

Übersicht

1. Die Ausgangslage: das Körperschaftsteuerprivileg 2

2. Die Optionen zur Umsetzung von PV-Mieterstromprojekten 2

   2.1 Option 1: Dachpacht 2

   2.2 Option 2: Umsetzung in Eigenregie 2

   2.3 Option 3: Eigene Investition in die Solaranlage, Umsetzung in Kooperation mit einem Dienstleister 3

3. Die Bewertung der Optionen 3

1. Die Ausgangslage: das Körperschaftsteuerprivileg

Viele Genossenschaften nutzen die Regelung des §5 (1) Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz, die eine Befreiung von der Körperschaftsteuer vorsieht, sofern die Einnahmen im Wesentlichen aus der Vermietung von Wohnraum an Mitglieder der Genossenschaft bestehen. Diese als „partiell steuerpflichtig" bezeichneten Genossenschaften dürfen nicht mehr als 10% der Einnahmen aus anderen Aktivitäten beziehen. Sollten sie nur 1 EUR über 10% liegen, müssen sie für das gesamte Jahr die gesamte Körperschaftsteuer auf die gesamten Einkünfte zahlen. Welche Art von Einkünften unterhalb dieser Grenze anfallen, ist hierbei nicht relevant. Die einzig relevante Unterscheidung ist hier zwischen Einkünften aus der Vermietung von Wohnraum an Mitglieder der Genossenschaft, und jeglichen anderen Einkünften. Übliche andere Einkünfte kommen aus der Vermietung von Ferienwohnungen, hausmeisterlichen Tätigkeiten und sonstigen mit der Vermietung verbundene Dienstleistungen.

Seit Juni 2019 gibt es eine Ergänzung in dem §5 (1) Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz, die speziell für den Verkauf von Strom aus PV-Anlagen als Mieterstrom eine Erhöhung des Freibetrages auf 20% vorsieht. Die Formulierung hierzu ist aktuell (Stand Dezember 2019) allerdings derart eng gefasst, dass sie nur zutrifft, wenn die Genossenschaft selbst die Solaranlage betreibt und den Strom an die Mieter verkauft.

2. Die Optionen zur Umsetzung von PV-Mieterstromprvojekten

2.1 Option 1: Dachpacht

Bei dieser Option übernimmt ein Dienstleister wie SOLARIMO die gesamte Umsetzung des Mieterstromprojektes auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Die Genossenschaft verpachtet dazu das Dach an den Dienstleister, dieser installiert auf dem Dach eine PV-Anlage auf eigene Kosten, betreibt diese auf eigene Rechnung und verkauft den Strom an die Mieter sowie an das Netz. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen können die Mieter individuell jederzeit entscheiden, ob sie das Stromlieferangebot des Dienstleisters annehmen oder bei ihrem bisherigen Stromanbieter bleiben. Aufgrund der inzwischen stark gesunkenen Einspeisevergütung für PV-Anlagen liegt der Betrag für die Dachpacht bei einem eher symbolischen Wert, maximal einige Euro pro Mieter und Jahr.

2.2 Option 2: Umsetzung in Eigenregie

Bei dieser Option investiert die Genossenschaft selber in die PV-Anlage auf ihrem eigenen Dach und verkauft den Strom selbst an die Mieter und in das Netz. Ein Dienstleister wie SOLARIMO kann hierbei flexibel in der Planung, Umsetzung und im Betrieb unterstützen. Verantwortlich mit vollem Risiko ist jedoch die Genossenschaft. Um die gesetzlichen Anforderungen für die Lieferung von Mieterstrom zu erfüllen, muss sie neben dem aus der Solaranlage gelieferten Strom auch den für die Abendstunden erforderlichen Reststrom aus dem Netz einkaufen und an die Mieter mitverkaufen. Sie wird dadurch selbst zu einem Stromversorger und übernimmt die Abrechnung des Stroms mit den Mietern. Die Genossenschaft erzielt hierbei Einnahmen aus dem Verkauf des Solarstroms und aus dem Verkauf von Reststrom. Typischerweise liegen diese in einer Höhe von etwa 800 EUR pro Mieter und Jahr. Dabei ist zu beachten, dass von diesen 800 EUR ca. 600 EUR nicht für den Strom selbst, sondern für weitergereichte Posten wie Netzentgelte, EEG-Umlage, Stromsteuer etc. anfallen. Eine

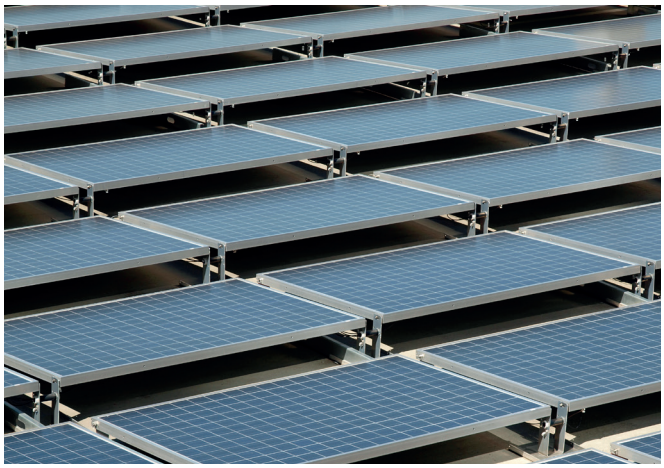
solche Investition amortisiert sich bei einem reinen Eigenbetrieb ohne Dienstleister in ca. 9-12 Jahren.

2.3 Option 3: Eigene Investition in die Solaranlage, Umsetzung in Kooperation mit einem Dienstleister

Bei dieser Option investiert die Genossenschaft selbst in die PV-Anlage, kooperiert für den Betrieb und die Umsetzung des Mieterstrommodells aber mit einem Dienstleister wie SOLARIMO. Die Kooperation kann dabei derart gestaltet werden, dass die Genossenschaft den Dienstleister mit der gesamten Betriebsführung der PV-Anlage beauftragt und den gesamten Strom aus der Solaranlage an den Dienstleister verkauft. Damit ist die Genossenschaft in voller Kontrolle über die Solaranlage auf ihrem Dach, hat aber keinen Aufwand mit dem Betrieb und mit dem Verkauf des Stroms an die Mieter. Die Mieter erhalten wie in den anderen Optionen ein Mieterstromangebot gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Die Genossenschaft erzielt hierbei Einnahmen ausschließlich aus dem Verkauf des Solarstroms, typischerweise in Höhe von etwa 80 EUR pro Mieter und Jahr. Eine solche Investition amortisiert sich in ca. 13-15 Jahren.

3. Die Bewertung der Optionen

Für sogenannte „partiell steuerpflichtige“ Genossenschaften fallen die Einnahmen, die im Zusammenhang mit der Solaranlage anfallen, unter die 10% der sonstigen Einnahmen, die ohne Verlust des Körperschaftsteuerprivilegs möglich sind. Dies gilt gleichermaßen für die Einnahmen in allen oben genannten Optionen. Der relevante Unterschied zwischen den einzelnen Optionen liegt daher vorwiegend in der Höhe der erhaltenen Einnahmen.



3.1 Option 1:

Da es sich bei der Dachpacht um eine eher symbolische Zahlung handelt, stellt diese in der Realität in den meisten Fällen kein Problem dar. Selbstverständlich ist im Einzelfall unbedingt zu prüfen, ob nicht hier der Eine Euro zu viel eingenommen wird, welcher die 10% Grenze überschreitet.

3.2 Option 2:

Im Gegensatz zu der Dachpacht handelt es sich hier um ein Vielfaches höhere Beträge, mit ca. 800 EUR pro Mieter pro Jahr. Aufgrund der Änderung des §5 (1) Nr. 10 Körperschaftsteuergesetzes im Juni 2019 gilt speziell für die in dieser Option erzielten Einnahmen aus dem Verkauf von Solarstrom sowie dem zusätzlich benötigten Reststrom für die Belieferung der Mieterstromkunden ein erhöhter Freibetrag von 20%. Im Hinblick auf die Körperschaftsteuer ist hier eine detaillierte Prüfung erforderlich, stellt in den meisten Fällen in der Rea-

Zusammenfassung der Optionen

Option	Beschreibung	Einkünfte pro Mieter pro Jahr
1: Dachpacht	Genossenschaft stellt Dach zur Verfügung, Dienstleister investiert und führt Mieterstromprojekt durch	~1 EUR
2: Umsetzung in Eigenregie	Genossenschaft übernimmt alles, von Investition bis zum Stromverkauf an die Bewohner	~800 EUR
3: Eigene Investition in Kooperation mit Dienstleister	Genossenschaft investiert in die Anlage, Dienstleister führt Mieterstromprojekt durch	~ 80 EUR

lität aber kein Problem dar. Nachteilig in der Praxis ist hier lediglich der relativ hohe Verwaltungsaufwand bei der internen Umsetzung des Stromverkaufs.

3.2 Option 3:

Bei der eigenen Investition in die Solaranlage mit der Umsetzung des Mieterstromprojektes durch einen Dienstleister ist die Höhe der Einnahmen mit ca. 80 EUR pro Mieter pro Jahr zwischen den Einnahmen in der Option 1 und der Option 2. Da die Solaranlage im Eigentum der Genossenschaft ist, fließen die Erlöse aus dem Verkauf des Sonnenstroms auch direkt der Genossenschaft zu. Die Erlöse aus dem Verkauf des zusätzlich benötigten Reststroms, inklusive der damit einhergehenden durchgereichten Umlagen und Abgaben, fallen hier aber nicht bei der Genossenschaft an. Mit ca. 80 EUR pro Mieter und Jahr liegen die Erlöse um ein Vielfaches über denen der Dachpacht, aber auch um ein Vielfaches unter denen des Betriebs in Eigenregie. Dementsprechend ist hier eine sehr intensive Prüfung der gesamten sonstigen Einnahmen erforderlich.

Die aktuelle Änderung des §5 (1) Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz könnte man auf den ersten Blick auch dahingehend interpretieren, dass sie auch auf diese Option 3 anzuwenden sei. Nach aktueller Rechtslage (Stand Dezember 2019) trifft dies jedoch nicht rechtsicher zu. Zwar entstehen die Einnahmen aus dem Verkauf von Strom aus der PV-Anlage, jedoch würde diese PV-Anlage keine rechtssichere Förderung für Mieterstrom erhalten. Denn nach aktueller Rechtslage des EEGs entfällt in diesem sogenannten „Lieferkettenmodell“ der Anspruch auf Förderung durch den Mieterstromzuschlag. Im Rahmen der aktuell diskutierten Novellierung des Mieterstromgesetzes ist davon auszugehen, dass dieses sogenannte „Lieferkettenmodell“ ermöglicht wird und auch solche Projekte einen Anspruch auf Förderung erhalten. Damit würde dann die Option 3 für Genossenschaften im Hinblick auf die steuerliche Unschädlichkeit ermöglicht werden.

Zusammenfassung für körperschaftsteuerbefreite Genossenschaften

Jegliche Einnahmen, die im Kontext eines Mieterstromprojektes anfallen, fallen unter die 10% der erlaubten sonstigen Einnahmen. In der Realität ist das Dachpachtmodell aufgrund der eher symbolischen Einnahmen meist unkritisch. Bei einer eigenen Investition mit oder ohne Dienstleister sind die Einnahmen weit höher und stehen einer Umsetzung häufig im Wege. Ausschließlich bei der Umsetzung von PV-Mieterstrommodellen in Eigenregie, mit eigenem Stromverkauf an die Mieter, kann der seit Juni 2019 auf 20% erhöhte Freibetrag genutzt werden.

Autor

Daniel Fürstenwerth
Gründer und Geschäftsführer von **SOLARIMO GmbH**

E-Mail: daniel.fuerstenwerth@solarimo.de
Telefon: +49 30 767582240

Über SOLARIMO

SOLARIMO ist ein führender Anbieter von Solarstromprojekten in ganz Deutschland und unterstützt Wohnungsgenossenschaften, Gewerbetreibende und öffentliche Auftraggeber dabei, Solarstrojekte erfolgreich umzusetzen. **SOLARIMO** hat bereits über 100 Projekte erfolgreich umgesetzt. **SOLARIMO** wurde als Tochterunternehmen der **Engie** mit Sitz in Berlin gegründet und beschäftigt mehr als 40 Mitarbeiter in vollem Einsatz für die Solarenergie.

E-Mail: kontakt@solarimo.de
Telefon: +49 30 767 582 240