

Begründung

A. Ausgangslage und Aufgabenstellung

5

Im Kern geht es in diesem Gesetzesänderungsvorschlag darum, zwei bestehende Mieterstrom-Hemmnisse für Wohnungsunternehmen zu beseitigen:

10 **=> Wohnungsunternehmen sollen frei entscheiden können, ob sie ihren Mietern selbst oder durch Dritte Mieterstrom-Angebote machen!**

=> Alle Wohnungsunternehmen sollen unabhängig von ihrer Rechtsform die gleichen Rechte haben bei der steuerlichen Behandlung von Mieterstrom-Einnahmen!

15 Wohnungsbaugenossenschaften, die kommunalen Wohnungsunternehmen und die meisten privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sind in ihrem Geschäftsbetrieb von der Gewerbesteuer befreit, solange sie außerhalb der Vermietungsgeschäfte keine anderen – bzw. im Falle der Genossenschaften nur geringfügige andere - gewerbliche Tätigkeiten durchführen. Studien zeigen, dass 75% der Mieter und Mieterinnen ein PV-Mieterstromangebot in ihrem Gebäude befürworten und das auch nutzen würden. Mehr als 20 80% der Bevölkerung fordert mehr Engagement beim Klimaschutz und beim Umbau des Energiesystems. Die meisten Wohnungsunternehmen wollen etwas tun und sind bereit, entsprechende Projekte auch schon vor der offiziellen Solardachpflicht umzusetzen. Sie trauen sich aber bislang nicht, weil die Regelungen im GewStG und KStG dies nicht 25 ausreichend ermöglichen!

Der Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung auf den Dächern von Mehrfamilienhäusern, die von Wohnungsunternehmen vermietet werden, führt bislang zu einer Gewerbesteuerpflicht beim Gebäudeeigentümer, die eine Mieterhöhung zur Folge 30 haben würde. Nach dem Hamburger Beschluss im Jan. 2020 und dem Berliner Beschluss zur Einführung der Solarpflicht im März 2021 ist es nun dringend notwendig, diese gravierenden Umsetzungshemmnisse zu beseitigen. Andernfalls werden viele PV-Projekte in Hamburg und Berlin nicht realisiert werden.

35 Hierauf weisen die Dachverbände der Wohnungsgenossenschaften (VNW, Breitner genauso wie GdW, Gedaschko) seit 2017 immer wieder hin. Es ist ein großes Ärgernis und der größte Hemmschuh für die neue Solardachpflicht in Hamburg und Berlin, da gerade hier in urbanen Räumen die meisten Menschen in Mehrfamilienhäusern leben und PV in der Regel nur mit PV-Mieterstrom Sinn macht. Nur wenn die Immobilienunternehmen auch selbst aktiv werden 40 können, wahlweise zum Contracting, wird die Solarpflicht eine große Umsetzungsquote erfahren. Auch und gerade dann, wenn es nicht eindeutig wirtschaftlich umsetzbar ist, weil auch Klimaschutzgründe viele Wohnungsunternehmen leitet.

Die bisherigen Regelungen zur Gewerbesteuerpflicht wirken sich zudem negativ auf 45 dringend benötigte Innovationen im Gebäudesektor aus: Kann ein Wohnungsunternehmen nicht Eigentümer und Betreiber einer Photovoltaikanlage sein, so können innovative PV-Anlagen, die inzwischen optisch hervorragend in Dächer und Fassade integriert werden können, nicht zum Einsatz kommen, da diese auch dem Schutz des Gebäudes vor Regen dienen und daher als Teil des Gebäudes im Eigentum des Wohnungsunternehmens 50 verbleiben müssen.

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen und Lieferung an Mieter oder Dritte einschließlich Einspeisung in das öffentliche Netz stellt nach der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung eine gewerbliche und damit schädliche Tätigkeit dar, die zum Verlust der 55 erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG) führt. Dadurch wird die

60 gesamte ansonsten von der Gewerbesteuer befreite Vermietungstätigkeit des
Wohnungsunternehmens ebenfalls gewerbesteuerpflichtig. Das ist weder im Interesse der
Wohnungsunternehmen noch der Mietpreisstabilität noch des Klimaschutzes. Und ein
Verlust an Steuereinnahmen für den Fiskus ist durch die Klarstellungen im Beschlussantrag
ebenso nicht zu befürchten, da es ja um potentielle Steuerbefreiungen für
Wohnungsunternehmen und deren möglichen Verlust geht.

65 Die Hamburger und die Berliner Solarpflicht im Neubau ab 2023 und im Bestand bei
Dachsanierungen ab 2025 führen dazu, dass viele Wohnungsunternehmen gern Ihren
Mieter attraktive und klimaschützende PV-Mieterstromangebote machen wollen und die
dafür notwendigen PV-Dachanlagen auch selbst betreiben wollen. Zumindest aber nicht
zwangsweise diesen Anlagenbetrieb an Dritte herausgeben wollen, sondern selbst
entscheiden können, ob sie dies tun oder nicht. Dadurch können beispielsweise auch
70 Anlagen mit geringerer Wirtschaftlichkeit umgesetzt werden. Hier besteht ein ernsthaftes
Umsetzungshemmnis für die kommende Solarpflicht, nicht nur für das Bundesland Hamburg,
sondern für alle Bundesländer und Kommunen, die eine Solarpflicht eingeführt haben oder
planen, dies noch zu tun.

75 **B) Gewerbesteuergesetz – Begründung für die Gesetzesänderung**

Lokal erzeugter und genutzter Strom darf nicht dazu führen, dass steuerbefreite
Vermietungserträge gewerbesteuerpflichtig werden. Gleichzeitig müssen allen
Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Rechtsform alle Möglichkeiten der
80 Stromverwendung in gleicher Weise eröffnet werden: Einspeisung, Veräußerung an Dritte,
wie z. B. an Stadtwerke oder kommunale Energieunternehmen und Veräußerung an Mieter.
Es bedarf dringend einer raschen Lösung der gewerbesteuerlichen Problematik im GewStG,
wodurch die Erzeugung und Veräußerung selbsterzeugten Stroms aus Mieterstromanlagen
und zur Wärmeversorgung genutzte KWK-Anlagen die Gewerbesteuerfreiheit der
85 Vermietungserträge nicht gefährdet, gleichwohl aber auch Wohnungsunternehmen
Gewerbesteuer für die Erträge aus dem Stromgeschäft entrichten müssen.

An Stelle der Kürzung nach [§ 9 Nummer 1 Satz 1 GewStG](#) tritt auf Antrag bei Unternehmen,
die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, die Kürzung um den Teil des
Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.
90 Diese sogenannte „erweiterte Kürzung für grundbesitzverwaltende Unternehmen“ kann von
allen Unternehmen unabhängig von ihrer Rechtsform in Anspruch genommen werden. Die
erweiterte Kürzung ist wichtig, seit die Gewerbesteuer bei der Körperschaftssteuer nicht
mehr als Betriebsausgabe abzugsfähig ist. Denn durch diese Regelung können
grundbesitzverwaltende Unternehmen die Gewerbesteuer vollständig vermeiden.

95 Die erweiterte Kürzung entfällt allerdings, wenn das Unternehmen neben der Verwaltung des
eigenen Grundbesitzes außer den in [§ 9 Nummer 1 Satz 2 GewStG](#) ausdrücklich genannten
noch andere Geschäfte tätigt. Dazu zählte bisher auch die Lieferung von Strom aus eigenen
PV- und KWK-Anlagen. Die für das 2.Q.2021 angekündigte Gewerbesteuer-Gesetzes-
100 änderung ändert das nicht ausreichend, da künftig lediglich bis zu zehn Prozent der
Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien und dem Betrieb von
Ladestationen für Elektroautos sowie weiterer Mieter-naher Tätigkeiten unschädlich bleiben.

Der von den Autoren hier vorgelegte Entwurf behebt die Problematik grundlegend und führt
im Sinne einer behutsamen Öffnung zwei Begrenzungen ein. Bezüglich der Erzeugung
begrenzt der Entwurf die Umsetzung von PV- und KWK-Anlagen räumlich über den bereits
105 mehrfach im Energierecht genutzten Begriff der „räumlichen Nähe“. Zudem darf die
Energie menge, die über diese Anlagen erzeugt wird, nicht wesentlich größer sein, als die
Energie, die in einem Jahr innerhalb des Grundbesitzes des Wohnungsunternehmens

110 (einschl. Haushaltsstrom, Ladesäulen etc.) verbraucht wird. So werden einerseits
unverhältnismäßig große Anlagen vermieden, andererseits aber vielfältige
Anlagenkonstellationen und Ansätze ermöglicht. Dieser deutlich größere Lösungsraum ist für
die Entwicklung neuer, in der Breite funktionierender Geschäftsmodelle z.B. durch innovative
Energieversorger aber auch durch Start-Ups dringend erforderlich.

115 Wesentlich bedeutet in diesem Zusammenhang in Anlehnung an die Rechtsprechung zur
Konkretisierung der Begriffe „deutlich“ und „wesentlich“ eine Überschreitung um maximal 1/3.
Die Formulierung ist notwendig, um auch innovative Konzepte für Nullenergiegebäude (z.B.
Energiesprong-Ansatz) und klimaneutrale Quartiere zu ermöglichen, in denen der für
Raumheizung, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigte Strom am Gebäude selbst oder
120 im räumlichen Zusammenhang erzeugt wird. Aufgrund der Unwägbarkeiten, die sich durch
ein schwankendes Solarangebot und einen schwankenden Verbrauch ergeben, muss hier
eine geringfügige Mehrproduktion von Solarstrom in einzelnen Jahren möglich sein.

125 Aufgrund der fehlenden Zeitgleichheit von Erzeugung und Verbrauch wird zudem
Wohnungsunternehmen das Recht zugestanden, einen Teil des Stroms einzuspeisen und für
das Mieterstromangebot zu anderen Zeiten wieder aus dem Netz zuzukaufen.

C) Körperschaftssteuergesetz – Begründung für die Gesetzesänderung im Detail

130 Wohnungsgenossenschaften sind im Gegensatz zu allen anderen Rechtsformen bei
Wohnungsunternehmen nach der bisherigen Rechtslage in ihrem Vermietungsgeschäft
bereits dann steuerfrei, wenn Einnahmen aus der Stromlieferung aus Mieterstromanlagen
einen Anteil von 10 % der Gesamteinnahmen nicht übersteigen. Diese Grenze wurde zwar in
einem im November 2018 vom Bundestag beschlossenen Gesetz auf 20 % erhöht,
135 allerdings nur für Strom aus Photovoltaikanlagen, nicht für Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung
(KWK). Das muß nachgebessert werden und vor allem ohne jegliche Grenzen, die immer ein
Risiko darstellen und abschreckend auf die Geschäftsführungen der Wohnungsunternehmen
wirken, formuliert werden. Die Regelung von 2018 ist daher eher hinderlich als dass sie zu
einer Förderung der Bereitschaft der Wohnungsgenossenschaften zur Umsetzung von PV-
Mieterstromprojekten geführt hat.

140 Die im Antragstext enthaltenen Formulierungen für das GewStG und das KStG sind
einheitlich formuliert, um hier gleiche Bedingungen für alle Wohnungsunternehmen
unabhängig von ihrer Rechtsform zu schaffen, die auch der Reduzierung der Komplexität der
Materie dienen.

D) Hinweise zur Ausarbeitung dieser Gesetzesänderungen

150 Die erste Fassung wurde von der Solaroffensive Hamburg (www.solaroffensive-hamburg.de)
am 15.1.2021 vorgestellt auf der Basis der in Hamburg gemachten praktischen Erfahrungen.
Dieser Vorschlag wurde im Zeitraum 22.1. bis 12.3.2021 einer kritischen Überarbeitung
unterzogen unter Mitwirkung von Mieterstrom-Experten der

155 Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Berlin und des
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin.

160 Und RA Dr. Dirk Legler, Rechtsanwälte Günther in Hamburg, hat seine energierechtliche
Expertise bei der Ausarbeitung der Gesetzesänderungsvorschläge dankenswerter Weise
eingebracht und auch im Übrigen zu energiepolitischen Fragen zum Thema Mieterstrom und
Quartiersversorgung beraten.

Die Solaroffensive Hamburg setzt sich zusammen mit weiteren Organisationen für eine
rasche Umsetzung der im Antragstext beschriebenen Gesetzesänderungen ein.

Antragstext

165 **„Gewerbesteuerhemmnis und Körperschaftsteuerhemmnis für Mieterstrom
von Wohnungsunternehmen beseitigen“**

170 (1) **Ergänzung des [§ 9 Nummer 1 GewStG](#) um einen neuen Satz 3 und 4
(Gewerbesteuer)**

§9 Kürzungen

175 Die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen wird gekürzt um

1.

1,2 Prozent des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen des Unternehmers gehörenden
und nicht von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes; maßgebend ist der Einheitswert, der
auf den letzten Feststellungszeitpunkt (Hauptfeststellungs-, Fortschreibungs- oder
180 Nachfeststellungszeitpunkt) vor dem Ende des Erhebungszeitraums (§ 14) lautet. ²An Stelle
der Kürzung nach Satz 1 tritt auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen
Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und
nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser,
Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes
185 in der jeweils geltenden Fassung, errichten und veräußern, die Kürzung um den Teil des
Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

190 „³Satz 2 gilt entsprechend, wenn im räumlichen Zusammenhang mit dem eigenen
Grundbesitz stehende Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren
Energien im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S.
1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S.
3138) geändert worden ist, oder Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen im Sinne des
Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), das
195 zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138)
geändert worden ist, betrieben oder zum Betrieb überlassen werden und die jährlich
in diesen Anlagen erzeugte Strommenge die innerhalb des eigenen Grundbesitzes
verbrauchte Strommenge nicht wesentlich übersteigt. ⁴Satz 2 gilt ebenfalls
entsprechend für Stromlieferungen, die für die umfassende Versorgung der
200 Letztverbraucher mit Strom auch für die Zeiten erforderlich ist, in denen kein
Mieterstrom geliefert werden kann sowie für Stromlieferungen an Ladepunkte für
Elektromobile auf dem eigenen Grundbesitz.“

205 Die bisherigen Sätze 4ff. werden jeweils um zwei nach hinten verschoben, werden also zu den Sätzen
6 ff. Der bisherige Satz 4 (und neue Satz 6) wird wie folgt angepasst (Änderungen in fett markiert):

„⁴ Betreut ein Unternehmen auch Wohnungsbauten, oder veräußert es auch
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, **betreibt oder
überlässt es auch Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien oder
Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen**, so ist Voraussetzung für die Anwendung des
210 Satzes 2, dass der Gewinn aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen
Grundbesitzes gesondert ermittelt wird.“

(2) **Änderung** des [§5 Abs.1 Nr. 10 Satz 3 und 4 KStG](#) (**Körperschaftsteuer**)

215

Bisheriger Gesetzestext:

220

225

„³Erzielt das Unternehmen Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für den es unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes einen Anspruch auf Zahlung eines Mieterstromzuschlags hat, erhöht sich die Grenze des Satzes 2 für diese Einnahmen auf 20 Prozent, wenn die Grenze des Satzes 2 nur durch diese Einnahmen überschritten wird. ⁴Zu den Einnahmen nach Satz 3 gehören auch Einnahmen aus der zusätzlichen Stromlieferung im Sinne des § 42a Absatz 2 Satz 6 des Energiewirtschaftsgesetzes sowie Einnahmen aus der Einspeisung von Strom aus diesen Anlagen.“

Neuer, Mieterstrom-freundlicher Gesetzestext:

230

235

240

„³Erzielt das Unternehmen Einnahmen aus der Erzeugung und Lieferung von Strom aus Anlagen **zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden ist, oder Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen im Sinne des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden ist, und übersteigt die in diesen Anlagen im Kalenderjahr erzeugte Strommenge die innerhalb des eigenen Grundbesitzes verbrauchte Strommenge nicht wesentlich, so zählen diese Einnahmen zu den steuerbefreiten Tätigkeiten nach Satz 1. ⁴Zu den Einnahmen nach Satz 3 gehören auch Einnahmen aus einer **Stromlieferung, die für die umfassende Versorgung der Letztverbraucher mit Strom auch für die Zeiten erforderlich ist, in denen kein Mieterstrom geliefert werden kann, sowie für Stromlieferungen an Ladepunkte für Elektromobile auf dem eigenen Grundbesitz.**“**