

# Hürden für Photovoltaik auf dem Dach

Warum der Ausbau nicht schneller geht / *Von Michael Schneider, Hamburg*

Die regierende Ampelkoalition hat im Koalitionsvertrag festgehalten, dass künftig alle geeigneten Dachflächen für Solarenergie genutzt werden sollen. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend sein, bei privaten Neubauten die Regel. Die Immobilien- und Immobilienfondsbranche ist willens, die Vorgaben der Regierung umzusetzen. Der große Treiber ist weniger die Bundesregierung, sondern der Megatrend „ESG“, der die Branche flächendeckend zu mehr Nachhaltigkeit antreibt. Dabei spielt die dezentrale On-Site-Energieversorgung eine wichtige Rolle.

Allerdings tun sich in der Praxis große Hindernisse auf, die den Immobilienfonds eine einfache und schnelle Umsetzung erschweren. Vor allem die steuerliche Darstellung ist schwierig. Immobilienfonds erzielen Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung ihrer Fondsobjekte. Unterliegen diese Fonds der Investmentbesteuerung, sind sie in Deutschland unter bestimmten Voraussetzungen von der Gewerbesteuer befreit. Das Gros der Immobilienfonds nutzt diese Möglichkeit.

Erträge aus der Stromproduktion werden im deutschen Steuerrecht jedoch als gewerbliche Einkünfte qualifiziert. Dies ist kein Problem, solange der Anteil der Einnahmen aus der Stromgewinnung relativ klein ist. Immobilienfonds im Sinne des Investmentsteuerrechts profitieren hier von den Regelungen zur aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung. Überschreiten die gewerblichen Einnahmen aber die sogenannte „Schmutzgrenze“ von 5 Prozent an den Gesamteinnahmen, wird der ganze Fonds „infiziert“, und alle Einnahmen drohen der Gewerbesteuer zu unterliegen. Dieses Szenario will der Fondsinitiator natürlich unbedingt vermeiden. Betroffen sind davon vor allem größere Anlagen auf Immobilien mit Flachdächern – häufig Logistik- oder Einzelhandelsimmobilien.

In der Praxis gibt es verschiedene Möglichkeiten, damit umzugehen. Der Nachteil: Sie sind alle mit einem gewissen Auf-

wand verbunden. Die erste Möglichkeit ist der Bau und Betrieb der Anlage durch den Eigentümer der Immobilie. Das funktioniert allerdings nur bei kleineren Anlagen, da der Eigentümer als Vermieter unter der Schmutzgrenze bleiben muss. Probleme kann es außerdem geben, wenn die Immobilien zeitweise ganz oder teilweise leer stehen. Dann verschieben sich die Relationen der Einnahmen, und das Überschreiten der Schmutzgrenze wird deutlich wahrscheinlicher.

Eine andere Möglichkeit ist der Betrieb der Photovoltaikanlage durch den Mieter, an den die Dachfläche verpachtet wird. Allerdings funktioniert dies vor allem bei Single-Tenant-Immobilien und größeren Mietern. Dieses Modell findet vor allem bei großen Einzelhändlern Verwendung. Bei kleineren Mietern und Multi-Tenant-Objekten – beispielsweise Büroimmobilien – ist dies schwierig. Außerdem fällt mit der Abschaffung der EEG-Umlage zum 1. Juli 2022 der große Anreiz aus Sicht des Mieters weg.

Die dritte Möglichkeit – und diese findet immer häufiger Anwendung – ist die Verpachtung des Daches an einen Dritten, der die Anlage betreibt. Größere Fondsanbieter – beispielsweise von Logistikfonds – haben eigene Gesellschaften nur zu diesem Zweck gegründet. Wegen der großen Dachflächen ist dies bei Logistikobjekten besonders sinnvoll. Daneben gibt es auch andere professionelle Unternehmen am Markt, die sich auf den Betrieb von Auf-Dach-Photovoltaikanlagen spezialisiert haben.

Neben der komplexen steuerlichen Situation ist auch die Vermarktung des Stroms nicht trivial. Dies betrifft beispielsweise größere Aufdachanlagen. Bei diesen Anlagen wird der Vergütungsanspruch gemäß geltendem Erneuerbare-Energien-Gesetz über Ausschreibungen durch die Bundesnetzagentur ermittelt. Entscheiden sich Anlagenbetreiber für diesen Weg, weil er in der Regel bessere Einspeisevergütungen erzielt, ist jedoch eine Versorgung der jeweiligen Immobilie und des Mieters vor Ort durch das

EEG verboten. Die Betreiber müssen sich also vorher entscheiden, ob sie den Strom ins Netz einspeisen oder an den Mieter liefern. Eine Mischlösung ist unter dem EEG nicht möglich.

Soll der Mieter mit Strom versorgt werden, stellt sich dann eine neue Herausforderung: Der Mieter verbraucht in der Regel nie den ganzen Strom, den die Anlage produziert, sondern nur einen Bruchteil. Bei einer großen Photovoltaikanlage auf einer Logistikimmobilie wird oft zehnmal so viel Strom produziert, wie der Mieter verbraucht. Bei Handelsimmobilien ist es in der Regel fünfmal so viel.

In der Praxis gehen die Eigentümer dazu über, mehrere Anlagen auf einem Dach zu errichten. Eine kleine Anlage versorgt dann den Mieter, der Ertrag der größeren Restanlage wird ins Netz eingespeist. Doch auch dieses Modell hat seine Herausforderungen. Diese kommen dann zutage, wenn es zu Änderungen bei den Mietverhältnissen oder Leerständen kommt. Die Aufdachanlagen können dann in der Regel nicht schnell genug angepasst werden.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) soll mit Jahresbeginn 2023 novelliert werden. Die obigen Ausführungen zeigen: Will man den schnellen Ausbau der Photovoltaik auf Dächern erreichen, muss der vorhandene Rechtsrahmen an verschiedenen Stellen flexibilisiert werden. Immobilienfonds sollte erlaubt sein, Photovoltaikstrom zu produzieren, ohne dass eine „Infektion“ der gesamten Einnahmen des Fonds, die zum Großteil aus Vermietung und Verpachtung resultieren, mit Gewerbesteuer droht.

Fazit: Die Immobilien- und Fondsbranche ist mehr als willens, Photovoltaik auf Dachflächen zu installieren und zu nutzen. Nun liegt der Ball bei der Regierung, die richtigen Rahmenbedingungen dafür zu setzen. Sie muss die komplexen regulatorischen Rahmenbedingungen vereinfachen und den Aufwand für die Fondsbranche reduzieren.

Der Autor ist Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft Intreal in Hamburg.