

Verteiler:

Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
Konferenz der Verbände
Mitglieder des GdW
Fachausschuss Planung, Technik, Energie
Fachausschuss Klimaschutz
Fachausschuss Steuern
Fachausschuss Recht
Techniker der Mitgliedsverbände

17.08.2023 Vo/Zie.
Telefon: +49 30 82403-176
E-Mail: vogler@gdw.de

Versand per E-Mail

Vorgesehene Verbesserungen PV-Anlagen in der Wohnungswirtschaft

Das Wichtigste:

Am 16.08.2023 wurde im Bundeskabinett das Solarpaket 1 zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) beschlossen. Es muss nun noch den Bundestag passieren.

Der Bund nimmt mit dem Solarpaket 1 jahrelange Hinweise der Wohnungswirtschaft zu den Hemmnissen beim PV-Ausbau auf. Für die Wohnungswirtschaft sind wesentliche Verbesserungen für PV-Anlagen vorgesehen:

- Einführung eines zusätzlichen Modells "Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung"
- Verbesserungen für Mieterstrom
- Vereinfachungen für PV-Anlagen allgemein
- Vereinfachungen für Steckersolaranlagen

Darüber hinaus ist vorgesehen, mit dem Wachstumschancengesetz auch die Unschädlichkeitsgrenzen für PV im Körperschaftsteuergesetz (KStG) und im Gewerbesteuergesetz (GewStG) zu erhöhen. Das Wachstumschancengesetz wurde jedoch am 16.08.2023 noch nicht im Kabinett beschlossen, es ist weiter in der Ressortabstimmung.

Im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergiegesetz ist vorgesehen, den Strom für Wärmepumpen in den Katalog der Betriebskosten aufzunehmen. Nach Auffassung des GdW kann somit zukünftig vom Dach gewonnener PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpe als Sachleistung des Eigentümers abgerechnet werden. Weiter ist vorgesehen, in die Heizkostenverordnung die "Kosten des zur Wärmeherzeugung verbrauchten Stroms" bei den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu ergänzen. Damit können die Kosten verteilt werden. Das GEG soll im September 2023 abschließend im Bundestag beraten werden.

Die in diesem Rundschreiben beschriebenen Verbesserungen für PV-Anlagen in der Wohnungswirtschaft sind noch nicht abschließend umgesetzt, es handelt sich um eine Vorab-Information.

Im Detail

1

Einführung eines zusätzlichen Modells "Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung"

Es wird ein neues Modell für den erzeugungsnahen Verbrauch von Strom aus solarer Strahlungsenergie eingeführt, die sogenannte "Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung". Dieses steht neben dem Mieterstrommodell, sodass zwischen beiden gewählt werden kann. Der Hauptunterschied ist, dass der Vermieter bei der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung nicht zum Energieversorger wird. Die Mieter behalten ihre freie Wahl des Lieferanten, beziehen aber anteilig Gebäudestrom. Der Anlagenbetreiber hat keine Vollversorgung der teilnehmenden Letztverbraucher mit Strom sicherzustellen, Lieferantenpflichten entfallen.

Im Rahmen der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (§ 42 b EnWG neu) wird der durch eine Solaranlage erzeugte Strom an die Bewohner oder gewerblichen Mieter eines Gebäudes über einen Gebäudestromnutzungsvertrag abgegeben. Die Wohnungen oder Räume müssen sich in demselben Gebäude befinden, auf, an oder in dem die Gebäudestromanlage installiert ist sowie hinter demselben Netzverknüpfungspunkt. Es darf keine Durchleitung durch ein Netz erfolgen. Nicht im Haus verwendeter Strom kann nach den Regeln des EEG eingespeist werden.

Der Gebäudestromnutzungsvertrag ist ein privatrechtlich zu schließender Vertrag zwischen dem Betreiber einer Gebäudestromanlage und einzelnen Mietern, Wohnungseigentümern bzw. Miteigentümern gewerblich genutzter Räume.

Basis ist die Definition einer "Gebäudestromanlage" als Erzeugungsanlage, die aus solarer Strahlungsenergie elektrische Energie erzeugt, die ganz oder teilweise im Rahmen eines Gebäudestromnutzungsvertrags durch teilnehmende Letztverbraucher verbraucht wird."

Die Zuteilung des durch die Gebäudestromanlage erzeugten Stroms auf die teilnehmenden Letztverbraucher setzt voraus, dass die Strombezugsmengen der Letztverbraucher viertelstundengenau gemessen werden.

Im Ergebnis eines Hinweises des GdW wurde klargestellt, dass die Vereinbarung eines Entgelts als Gegenleistung für die durch den Letztverbraucher genutzte elektrische Energie aus der Gebäudestromanlage zulässig ist. Diese Klarheit war im Referentenentwurf nicht enthalten. Die Entgeltvereinbarung ist in Form eines Preises in Cent pro Kilowattstunde zu treffen.

Weitere Details können dem folgenden Vergleich von Mieterstrom mit gemeinschaftlicher Eigenversorgung entnommen werden.

Tabelle 1
Vergleich der Regelungen für Mieterstrom und für gemeinschaftliche Eigenversorgung

	Mieterstrom	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
Anlagenbetreiber	Vermieter, WEGs, Immobiliengesellschaften, Genossenschaften, EVU	Vermieter, WEGs, Immobiliengesellschaften, Genossenschaften, EVU
Voraussetzungen	<p>Strom aus Solaranlagen, die auf, an oder in <i>einem Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes</i> installiert sind.</p> <p>Der Strom ist innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude liegt, zu nutzen.</p> <p>Ohne Durchleitung durch ein Netz. (§21 Absatz 3 EEG neu) Anlage max. 1 MWp (§ 48 a EEG)</p>	<p>Elektrische Energie, die durch den Einsatz einer Gebäudestromanlage erzeugt wurde, die in, an oder auf demselben Gebäude installiert ist, in dem der Letztverbraucher Mieter von Räumen ist, ohne Durchleitung durch ein Netz (Erzeugungs- und Verbrauchsanlagen müssen sich hinter demselben Netzverknüpfungspunkt befinden) mit viertelstündlicher Messung der Strombezugsmengen des Letztverbrauchers und mit Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrages (§ 42 b Absatz 1 EnWG neu)</p> <p>Keine Größenbegrenzung der Anlage</p>
Vertragliche Grundlage	<p>Mieterstromvertrag</p> <p>Zwischen Betreiber der Solaranlage oder einem Dritten und dem Letztverbraucher keine Vertragskopplung mit dem Mietvertrag (§ 42 a EnWG)</p>	<p>Gebäudestromnutzungsvertrag</p> <p>Zwischen Betreiber einer Gebäudestromanlage und einzelnen Mietern, Wohnungseigentümern bzw. Miteigentümern gewerblich genutzter Räume.</p> <p>keine Vertragskopplung mit dem Mietvertrag (§ 42 a Absatz 2 EnWG ist anzuwenden, mit Ausnahme von Satz 4 und 6)</p> <p>Regelt die Nutzungsrechte, den Betrieb, die Erhaltung und die Wartung der Gebäudestromanlage sowie die Kostentragung hierfür sowie die zutragenden Kosten für den Strom in Ct/kWh (§ 42 b Absatz 2 EnWG neu)</p> <p>Legt Aufteilungsschlüssel fest (§ 42 b EnWG neu)</p>
Preisgestaltung	Strompreis darf max. 90 % des Grundversorgertarifs betragen (außer bei gewerblichen Nutzern, § 41 a Abs. 4 neu)	Freie Preisgestaltung

Rechte der Mieter	Anspruch auf umfassende Versorgung Max. Erstvertragslaufzeit 2 Jahre Keine stillschweigende Verlängerung für bestimmte Zeit, Kündigungsfrist max. 1 Monat (§ 42 a Absatz 3 neu)	Kein Anspruch auf umfassende Versorgung Max. Erstvertragslaufzeit 2 Jahre Keine stillschweigende Verlängerung für bestimmte Zeit, Kündigungsfrist max. 1 Monat (§ 42 a Absatz 3 neu) freie Lieferantwahl
Pflichten der Lieferanten	Transparenzpflichten, Verbraucherschutzvorschriften und Pflichten zur Stromkennzeichnung (§ 42 a Abs. 1 i.V.m. § 40 EnWG) Reststrom über Mieterstromlieferant (§ 42 a Abs. 2 S. 6 EnWG)	Informiert die teilnehmenden Letztverbraucher, dass ein ergänzender Strombezug notwendig ist. Teilt VNB den Aufteilungsschlüssel mit. Keine ergänzenden Stromlieferungen. Keine Rechnungspflichten und keine Stromkennzeichnungspflicht. (§ 40, und § 42 Absatz 1 EnWG gelten nicht) Keine formalen Vorgaben zur Art und Umfang der Energielieferverträge. (§ 41 Absatz 1 bis 4 und 6 bis 7 EnWG gilt nicht)
WEG		Der Abschluss eines Gebäudestromnutzungsvertrages bei einer Gebäudestromanlage, die von einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betrieben werden soll, kann durch eine Beschlussfassung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ersetzt werden
Messtechnische Abrechnung	Summenzählermodell seit GNDEW ¹ Novelle 2023, virtuelles Summenzählermodell (EnWG §20 Absatz 1, MsbG § 34 Absatz 2)	Viertelstündliche Messung bei teilnehmenden Letztverbrauchern Verteilung auf Grundlage eines statischen oder dynamischen Aufteilungsschlüssels (im Zweifelsfall gleichmäßige Verteilung), (§ 42 b Absatz 5 EnWG neu)
Förderung	Mieterstromzuschlag für Mieterstrom Einspeisevergütung für die Überschusseinspeisung ins Netz	Einspeisevergütung für die Überschusseinspeisung ins Netz
Umlagen/ Abgaben	keine Netzentgelte, keine Konzessionsabgabe, keine Stromsteuer (§ 9 Absatz 1 Nr. 9 StromStG)	keine Netzentgelte, keine Konzessionsabgabe, keine Stromsteuer (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 StromStG)

¹ GNDEW – "Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende"

2

Verbesserungen für Mieterstrom

- § 21 EEG Mieterstromzuschlag: Anlagen dürfen zukünftig nicht nur auf Wohngebäuden, sondern auf einem "Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes" errichtet werden. Dies gilt bei Nichtwohngebäuden nur, wenn Anlagenbetreiber oder Dritte und Letztverbraucher nicht in einer Beziehung entsprechend EU-Verordnung über "Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen" stehen.
- Die Erstvertragszeit von Mieterstromverträgen wird von einem auf zwei Jahre verlängert. Die stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses für eine bestimmte Zeit oder die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist als ein Monat vor Ablauf der zunächst vorgesehenen Vertragsdauer oder nach stillschweigender Verlängerung des Vertragsverhältnisses ist unwirksam.

3

Verbesserungen für PV-Anlagen allgemein

- Übermitteln Netzbetreiber Anschlussbegehrenden für kleine PV-Anlagen, die sich auf einem Grundstück mit bereits bestehendem Netzanschluss befinden, nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens, können die Anlagen bis 30 kW (bisher: 10,8 kW) unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden (§ 8 Abs. 5 EEG neu).
- Übermitteln Netzbetreiber Anschlussbegehrenden im Fall von Anlagen bis 30 kW (bisher: 10,8 kW), die sich auf einem Grundstück mit bereits bestehendem Netzanschluss befinden, nicht fristgemäß die Information, dass der bereits bestehende Netzanschluss kein geeigneter Verknüpfungspunkt ist, können die Anlagen unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen an dem bestehenden Verknüpfungspunkt des Grundstücks angeschlossen werden (§ 8 Abs. 6 EEG neu).
- Mehrere Solaranlagen, die ausschließlich auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand angebracht sind und die nicht hinter demselben Netzverknüpfungspunkt betrieben werden, werden nicht mehr zusammengefasst. Bei der sonstigen Zusammenfassung (dasselbe Grundstück) bleiben Steckersolargeräte bis zu 2 kWp Leistung und 800 VA Wechselrichterleistung unberücksichtigt (§ 9 Abs. 3 EEG neu).
- Dachanlagen müssen bis 200 kW nicht mehr in die Direktvermarktung und technische Anforderungen werden erleichtert (§ 21 EEG neu).

4

Vereinfachungen für Steckersolaranlagen

- Die Anmeldung von Steckersolargeräten wird vereinfacht, indem die Meldung beim Netzbetreiber entfällt und in Zukunft die Registrierung im Marktstammdatenregister (MaStR) genügt. Ergänzt werden die Regelungen durch eine vereinfachte Eingabemaske bei der MaStR-Eintragung.
- Die Größe zulässiger Steckersolargeräte (ein oder mehrere) wird unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen auf eine installierte Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere erhöht.
- Die Meldung für diese Steckersolargeräte beim Netzbetreiber entfällt, soweit diese hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden.
- Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und mit einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden, werden von der Pflicht ausgenommen, spätestens zusammen mit dem intelligenten Messsystem zusätzliche technische Einrichtungen einzubauen.
Diese zusätzliche Technik ist bei anderen Anlagen notwendig, damit über ein Smart-Meter-Gateway jederzeit entsprechend den Vorgaben in Schutzprofilen und in Technischen Richtlinien nach dem Messstellenbetriebsgesetz die Ist-Einspeisung abrufen können und die Einspeiseleistung stufenweise oder, sobald die technische Möglichkeit besteht, stufenlos ferngesteuert regeln können.
- Steckersolargeräte sollen an der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers bereits vor dem Einbau eines intelligenten Messsystems mit einer bereits vorhandenen Messeinrichtung betrieben werden dürfen. Damit entfällt die Notwendigkeit des Austauschs der alten Ferraris-Zähler gegen ein intelligentes Messsystem zur Inbetriebnahme des Steckersolargeräts. Messstellenbetreiber sind weiterhin dazu verpflichtet, Zählpunkte mit Steckersolargeräten mit einem intelligenten Messsystem auszustatten, ohne dass es einer gesonderten Beauftragung durch den Anschlussnehmer oder Anschlussnutzer bedarf.
- Die durch Rückspeisungen ins Netz veränderten Messwerte der alten Zähler gelten zu Zwecken der Abrechnung und Bilanzierung bis zum Einbau eines intelligenten Messsystems als richtig. Dies kann nur durch den Nachweis einer technischen Störung oder einer Manipulation der Messeinrichtung widerlegt werden.

5

Verbesserungen im KStG und GewStG

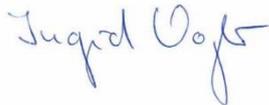
- Die Unschädlichkeitsgrenzen sollen mit dem sogenannten Wachstumschancengesetz sowohl im GewStG (erweiterte Kürzung) als auch im KStG (steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft) um 10 Prozentpunkte angehoben werden. Das Wachstumschancengesetz befindet sich derzeit weiter in der Ressortabstimmung, da zwischen der Familienministerin und dem Finanzminister noch kein Einvernehmen hergestellt werden konnte.

Wir setzen uns weiter dafür ein, dass auch die Formulierungen für die Vermietungsgenossenschaften so angepasst werden, dass sie denen des GewStG entsprechen und auch in die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung einbezogen wird.

6 Verbesserungen im GEG

- In die Betriebskostenverordnung werden im Katalog der umlagefähigen Betriebskosten die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" ergänzt. Nach Auffassung des GdW kann somit zukünftig vom Dach gewonnener PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpe als Sachleistung des Eigentümers (§ 1 Nr. 1 BetrKV) abgerechnet werden.
- In der Heizkostenverordnung werden Wärmepumpen den Heizkesseln gleichgestellt, d. h. sie werden nun explizit erwähnt. In § 7 der Heizkostenverordnung werden die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" bei den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ergänzt.

Freundliche Grüße



Dr. Ingrid Vogler