

## Glossar

# Betriebskonzepte PV auf Mehrfamilienhäusern

Stand: April 2021

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einspeisevergütung.....	2
2.	EEG-Umlage.....	2
3.	Direktvermarktung .....	2
4.	Eigenverbrauch.....	2
5.	Direktverbrauch.....	3
6.	Personenidentität.....	3
7.	Mieterstromzuschlag .....	3
8.	Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang .....	4
9.	Betrieb und Eigentum .....	4
10.	Messkonzept .....	4
11.	Recht auf freie Versorgerwahl .....	7
12.	Steuern .....	8
13.	Meldepflichten allgemein .....	10
14.	Energiewirtschaftliche Verpflichtungen .....	13
15.	Contracting.....	13
16.	Ergänzungsstromlieferung.....	14
17.	Musterverträge .....	14
18.	Beschlussvorlage „Photovoltaik-Anlage mit Mieterstrom“ .....	16
19.	Weitere Informationsquellen .....	17

---

## 1. Einspeisevergütung

Betreiber von Photovoltaikanlagen auf Ein- und Mehrfamilienhäusern erhalten für ihren ins Stromnetz eingespeisten PV-Strom eine Einspeisevergütung. Dies stellt die wichtigste Förderung für erneuerbare Energien in Deutschland dar. Im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sind die Verteilnetzbetreiber verpflichtet, die eingespeisten Solarstrommengen aufzunehmen und die Einspeisevergütung an den Betreiber der Anlage auszubezahlen. Die Höhe der Einspeisevergütung ist abhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme und der Anlagengröße. Bei Inbetriebnahme wird die Einspeisevergütung festgesetzt und für 20 Jahre zuzüglich Inbetriebnahmejahr garantiert. Kleine Anlagen bis 10 kW<sub>p</sub> erhalten den höchsten Vergütungssatz. Für größere Anlagen wird ein individueller Durchschnittswert ermittelt, sodass ein eindeutiger Wert pro eingespeister kWh feststeht.

## 2. EEG-Umlage

Die EEG-Umlage finanziert den Ausbau der erneuerbaren Energien Anlagen. Die Höhe der Umlage ist seit 2020 auf 6,5 Cent/kWh gedeckelt. Alle Stromkunden (ausgenommen einiger großer Unternehmen) müssen auf ihren Stromverbrauch die EEG-Umlage zahlen – diese ist in Ihrer normalen Stromrechnung integriert. Bei Strom, den Sie selbst erzeugen und verbrauchen können Ausnahmen greifen, sodass Sie keine oder nur eine verringerte EEG-Umlage abführen müssen (→ Eigenverbrauch).

## 3. Direktvermarktung

Anlagen bis 100 kW<sub>p</sub> können die feste → Einspeisevergütung erhalten, haben jedoch auch die Möglichkeit zur Direktvermarktung. Anlagen über 100 kW<sub>p</sub> müssen ihren Strom direkt vermarkten. In der Regel suchen sich PV-Anlagenbetreiber hierzu einen Partner (Direktvermarkter), welcher den Strom vom Anlagenbetreiber aufkauft und an der Strombörse vermarktet. Die Direktvermarktung wird mit einer Marktprämie gefördert. Ihre Höhe wird über ein Ausschreibungsverfahren ermittelt. Anlagenbetreiber und Direktvermarkter einigen sich bilateral darauf, zu welcher Höhe die Erlöse aufgeteilt werden. Ein Vergleich verschiedener Direktvermarkter ist sinnvoll, eine Auflistung der wichtigsten Direktvermarkter finden Sie im Internet.<sup>1</sup> Für Anlagen über 750 kW<sub>p</sub> gelten noch einmal gesonderte Regeln.

## 4. Eigenverbrauch

Vor-Ort Verbrauch von PV-Strom wird als Eigenverbrauch bezeichnet, wenn der Erzeuger und der Verbraucher des PV-Stroms → personenidentisch sind. Der Strom darf nicht durch ein öffentliches Netz durchgeleitet werden und der Verbrauch muss in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang stattfinden. Auf Eigenverbrauch müssen in der Regel keine Abgaben abgeführt werden. Bei Anlagen über 30 kW<sub>p</sub> muss lediglich eine reduzierte → EEG-Umlage abgeführt werden.

---

<sup>1</sup> <https://www.pv-magazine.de/marktuebersichten/direktvermarkter/>

Aufgrund der stetig sinkenden Einspeisevergütung bei gleichzeitig steigenden Stromkosten aus dem Netz ist der Eigenverbrauch aus wirtschaftlicher Sicht die interessanteste Option für den Betrieb einer PV-Anlage.

Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang		
Personenidentität		Keine Personenidentität
≤ 30 kW <sub>p</sub>	> 30 kW <sub>p</sub>	
Keine EEG-Umlage	40 % EEG-Umlage	Volle EEG-Umlage

## 5. Direktverbrauch

Stromlieferungen vor Ort an Dritte ohne Benutzung des öffentlichen Stromnetzes werden als Direktverbrauch bezeichnet. Diese Art der Stromlieferung ist wie der → Eigenverbrauch von einer Vielzahl von Kostenfaktoren befreit, die → EEG-Umlage fällt allerdings auf Direktverbrauch an. Bei den PV typischen Stromerzeugungskosten ist der vor Ort gelieferte Strom in der Regel immer noch sehr viel günstiger als der aus dem Stromnetz bezogene Strom. Direktverbrauch bezeichnet jede Lieferung außerhalb des regulären, öffentlichen Stromnetzes.

## 6. Personenidentität

Zentrales Kriterium für das Vorhandensein von Eigenverbrauch und somit für die Vermeidung der → EEG-Umlage auf vor Ort verbrauchten Strom ist die Personenidentität. Hierfür muss eine Anlagenbetreiberin (→ Betrieb und Eigentum) auch gleichzeitig die Strombezieherin (Inhaberin des Stromanschlusses) sein und sich mit dem selbstproduzierten PV-Strom versorgen.

Es ist unerheblich, ob die Person eine natürliche oder eine juristische Person ist. So kann z.B. auch eine WEG oder eine Wohnbaugesellschaft Betreiberin der Stromerzeugungsanlage sein. Der Strom kann umlagefrei für die Allgemenstromversorgung (Treppenhaus, Aufzug, Wärmepumpe, etc.) genutzt werden, nicht aber in den einzelnen Wohneinheiten selbst.

## 7. Mieterstromzuschlag

Der Mieterstromzuschlag stellt eine Sonderform der EEG-Förderung dar. Mieterstrom bezeichnet die direkte Belieferung von Hausbewohnern (unabhängig ob diese Mieter oder Eigentümer sind) durch eine zentrale PV-Anlage, ohne dass dabei das öffentliche Stromnetz genutzt wird. Die Belieferung von Dritten bedingt es, dass auf diesen vor Ort gelieferten PV-Strom die → EEG-Umlage abgeführt werden muss. Dieser Nachteil für Bewohner von Mehrfamilienhäuser gegenüber Eigenheimbesitzern soll durch den Mieterstromzuschlag teilweise kompensiert werden. Die Förderung wird ebenfalls, wie die Einspeisevergütung für einen Zeitraum von 20 Jahren zusätzlich des Inbetriebnahme Jahrs garantiert. Die Höhe wird zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme

definiert und beträgt derzeit<sup>2</sup> bis 10 kW<sub>p</sub> 3,79 ct/kWh, bis 40 kW<sub>p</sub> 3,52 ct/kWh und über 40 kW<sub>p</sub> 2,37 ct/kWh. Wie die Einspeisevergütung ist auch der Mieterstromzuschlag einem Degressionsmechanismus unterworfen, die Vergütung wird also für spätere Inbetriebnahmen geringer ausfallen. Das EEG definiert zahlreiche Anforderungen, welche gewährleistet sein müssen, damit die Mieterstromförderung ausbezahlt werden kann (Siehe Kapitel 1.1 Mieterstrom).

## 8. Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang

Der **Unmittelbarer räumlicher Zusammenhang** ist für die → Eigenversorgung relevant. Es kann keine pauschale Antwort in Metern oder anhand von Grundstücksgrenzen gegeben werden. Im Zweifel ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig. Im Prinzip ist davon auszugehen, dass dasselbe Gebäude und mehrere Gebäude (und deren Nebengebäude/Nebenanlagen) die sich auf demselben Grundstück befinden (als auch räumlich überschaubare und zusammenhängende Betriebsgelände) als in unmittelbarer räumlicher Nähe betrachtet werden können. Dies gilt auch, wenn mehrere Stromzähler, Unterzähler und Netzbezugspunkte vorhanden sind. Eine Durchleitung durch das öffentliche Stromnetz ist jedoch immer ein Ausschlusskriterium für den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang. Weiterhin sind trennende bauliche Elemente ein Ausschlusskriterium. Hier sind u.a. öffentliche Straßen und Schienenwege, Grundstücke und Bauwerke zu nennen. Diese können jedoch durch stark verbindende Gebäudeteile überbrückt werden, nicht jedoch nur durch die gemeinsame Nutzung von Versorgungsinfrastruktur wie Telefon- oder Stromleitungen.

## 9. Betrieb und Eigentum

Der Betreiber einer PV-Anlage muss nicht zwangsläufig auch deren Eigentümer sein, zum Beispiel bei Vermietung eines Einfamilienhauses mit PV-Anlage. Um → Personenidentität herzustellen, ist es entscheidend, dass der Letztverbraucher als Betreiber der Anlage registriert ist. Es ist ausreichend, dass er von der Eigentümerin der Anlage das Recht zum Betrieb eingeräumt bekommt. Hiernach muss er sich im Marktstammdatenregister als dessen Betreiber registrieren. Nun ist → Eigenverbrauch, also vor Ort Stromverbrauch ohne bzw. mit reduzierter → EEG-Umlage, möglich. Auch die → Einspeisevergütung wird an den Betreiber ausbezahlt.

## 10. Messkonzept

Unter Messkonzept wird die Anordnung der Stromzähler von PV-Anlage und Verbrauchern verstanden. Da es im Mehrfamilienhaus mehrere verschiedene Verbraucher (Wohnungen) gibt, können je nach Betriebsmodell unterschiedliche Messkonzepte zum Einsatz kommen.

### **Summenzählermodell:**

Ein gängiges Messkonzept für den Betrieb einer PV-Anlage im Mehrparteienhaus ist das Summenzählermodell. Alle Bewohner des Mehrfamilienhauses verzichten auf ihren individuellen Stromzähler vom Netzbetreiber und somit auf ihren eigenen Netzanschlusspunkt. Das

---

<sup>2</sup> Januar 2021. Die monatliche Degradation ist identisch zur Degradation der Einspeisevergütung und beträgt derzeit 1,4 %.

Mehrfamilienhaus besitzt fortan lediglich einen Zweirichtungsstromzähler am Netzanschlusspunkt. Dieser misst neben dem Netzbezug die Menge des eingespeisten Stroms, welcher ausschließlich von der PV-Anlage stammen kann. Die Differenz zwischen gemessener Einspeisung und gemessener Erzeugung an der PV-Anlage ist der Stromverbrauch aller Bewohner. Bei → Direktverbrauch benötigt das Mehrfamilienhaus daher auf jeden Fall einen geeichten Erzeugungszähler, damit die vor Ort verbrauchte Strommenge exakt ermittelt und dem Übertragungsnetzbetreiber zur Berechnung der damit einhergehenden → EEG-Umlage mitgeteilt werden kann (→ Meldepflichten). Der Stromverbrauch der einzelnen Haushalte kann über eigene Zähler gemessen werden. Die individuellen Zähler müssen nicht mit dem Eichrecht konform sein, da sie lediglich zur internen Verteilung des Netzbezugs und des PV-Stroms verwendet werden. Abbildung 1 zeigt den Aufbau eines Summenzählermodells. Die exakte Aufteilung des PV-Stroms auf die teilnehmenden Wohneinheiten ist nicht möglich, hierfür sind → intelligente Messsysteme notwendig. Der im EEG vorgesehene Rechtsrahmen lässt das Summenzählermodell mit konventioneller Messtechnik im Rahmen von Mieterstrom zu.

#### **Summenzählermodell mit virtuellen Zählpunkten:**

Das Summenzählermodell ist auch dann noch möglich, wenn nicht alle Parteien an der PV-Anlage teilhaben wollen. Hierbei entsteht das Problem, dass der Gesamtstromverbrauch des Gebäudes mit allen Haushalten – Teilnehmer oder nicht – gemessen wird. Um die Verbrauchsmengen der nicht am Summenzählermodell teilnehmenden Letztverbraucher abzugrenzen, werden deren Zähler virtuell an den Netzanschlusspunkt verlegt. Abbildung 1 zeigt einen derartigen Fall. Der nicht teilnehmende Zähler (grau) wird so behandelt, als stände er vor dem Zweirichtungszähler. Die gemessene Verbrauchsmenge dieses Letztverbrauchers wird von der insgesamt aus dem Netz bezogenen, am Zweirichtungszähler gemessenen, Strommenge vollständig abgezogen. Die verbleibende Bezugsmenge wird den teilnehmenden Wohneinheiten zugeordnet. D.h. der Strombezug aus dem Netz der teilnehmenden Haushalte ist der gemessene Strombezug des Hauses abzüglich des gesamten Stromverbrauchs der nicht teilnehmenden Haushalte. Sollte dieser Betrag negativ ausfallen, die nicht teilnehmenden Haushalte also insgesamt mehr PV-Strom verbraucht haben, als das Haus als Ganzes bezogen hat, so wird die Differenz zu Null als fiktive Einspeisung gewertet. Der Strom wird kaufmännisch bilanziell ins Stromnetz eingespeist und mit der Einspeisevergütung kompensiert. Der Direktverbrauch der nicht teilnehmenden Haushalte kommt also den teilnehmenden Haushalten zugute.

Das Summenzählermodell erlaubt es demnach, die → freie Versorgerwahl der Haushalte hinter dem Netzanschlusspunkt mit geringem Aufwand zu gewährleisten. Denn bei Wechsel aus dem Mieterstrommodell zur Fremdbelieferung (und umgekehrt) sind nur wenige Installationsmaßnahmen notwendig. Abhängig von den Bedingungen des jeweiligen Verteilnetzbetreibers, müssen evtl. die Bezugszähler getauscht werden.

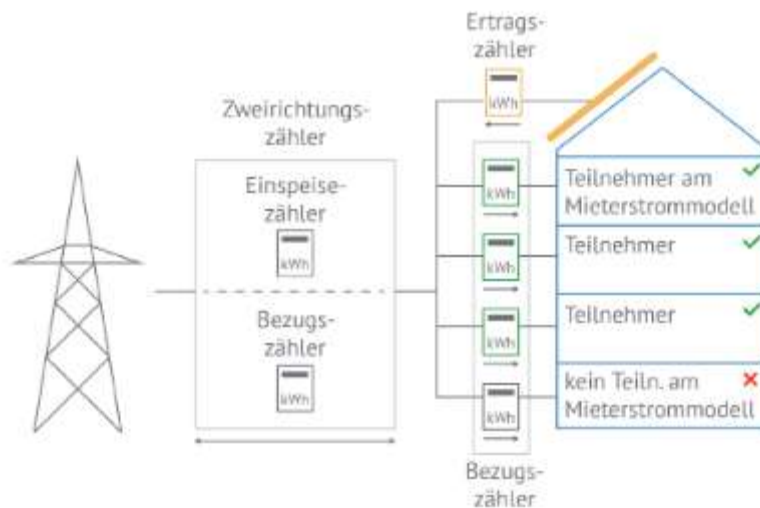


Abbildung 1: Summenzählermodell in einem Mehrfamilienhaus mit PV-Anlage.  
Quelle: eigene Darstellung, Energieagentur Regio Freiburg GmbH

**Doppelte Sammelschiene:**

Anstatt virtuell kann der Zählpunkt des nicht teilnehmenden Haushalts bzw. der nicht teilnehmenden Haushalte auch physisch vor den Zweirichtungszähler gezogen werden. Hierfür ist ein Umbau der Infrastruktur vor Ort notwendig, das Konzept ist in Abbildung 2 dargestellt. Die Anordnung der Zähler sorgt dafür, dass in diesem Modell nur teilnehmende Haushalte den PV-Strom verbrauchen können. Eine kaufmännisch bilanzielle Verrechnung ist daher nicht notwendig.

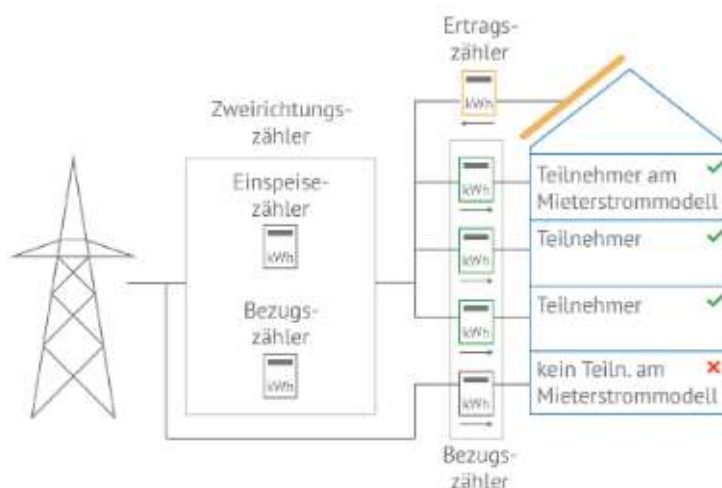


Abbildung 2: Doppelte Sammelschiene in einem Mehrfamilienhaus mit PV-Anlage.  
Quelle: eigene Darstellung, Energieagentur Regio Freiburg GmbH

**Kaskadenzähler:**

Vor-Ort-Verbrauch im Mehrfamilienhaus unterliegt aufgrund der Vielzahl der nicht → personenidenten Verbraucher zumeist der → EEG-Umlage. Im → Summenzählermodell ist eine individuelle Ausweisung des PV-Stromverbrauchs nicht möglich. Personenidentität ist somit nicht herzustellen zwischen Betreiber der Erzeugungsanlage und Stromverbraucher im Mehrfamilienhaus. Durch das Zwischenschalten eines Zählers lässt sich der Solarstromverbrauch eines einzelnen Haushalts jedoch genau bestimmen. Der erzeugte Strom wird am Erzeugungszähler gemessen und einer einzigen Wohneinheit (oder dem Allgemeinstromverbrauch) zur Verfügung gestellt, danach wird gemessen, wieviel PV-Strom den restlichen Wohneinheiten zur Verfügung gestellt wird. Die Differenz zwischen Ertrag und weitergeleitetem Strom ist der Eigenverbrauch des Betreibers (kann auch die WEG sein) und eine Befreiung von der EEG-Umlage kann realisiert werden. Nachdem der Stromverbrauch den übrigen Haushalten zur Verfügung gestellt wird (diese messen mit dem Summenzählermodell) muss nochmals gemessen werden. Hieraus ergibt sich die Netzeinspeisung und der → Direktverbrauch. Es ist, wie bei der → doppelten Sammelschiene, ein Umbau der Infrastruktur zur Stromversorgung notwendig. Der Aufwand und die Kosten des Einbaus eines zusätzlichen Zählers stehen den Einsparungen bei der EEG-Umlage eines Haushalts gegenüber.

**Intelligente Messsysteme:**

Intelligente Messsysteme (iMSys), digitale Stromzähler in Verbindung mit einer sicheren Kommunikationseinheit, ermöglichen eine detailreiche Aufzeichnung der Stromverbräuche. In Deutschland zeichnen digitale Zähler in der Regel im 15-Minutentakt auf. Dies ermöglicht die Zurechnung von vor Ort verbrauchtem PV-Strom mit sehr hoher Genauigkeit. Der summierte Verbrauch jeder Wohneinheit in dieser Viertelstunde kann mit der zeitgleichen PV-Erzeugung verglichen und der → Direktverbrauch sehr zielgerichtet zugeordnet werden. Sind mehrere Parteien am Verbrauch des PV-Stroms beteiligt, so muss die Verteilung des vor Ort erzeugten Stroms auf die unterschiedlichen Parteien bei Unterdeckung der lokalen Nachfrage geregelt sein. Hierfür sind individuell aufgestellte Muster möglich. In diesem Modell kommt es nur noch zu sehr kleinen Ungenauigkeiten. Zukünftig ist daher davon auszugehen, dass Mieterstrom- und weitere MFH-PV-Strommodelle mittels iMSys betrieben werden. Die Rahmenbedingungen für die Umrüstung ergeben sich aus dem Messstellenbetriebsgesetz. Der verpflichtende Einbau von iMSys ist ab einem Jahresstromverbrauch von 6.000 kWh vorgesehen. Perspektivisch ist auch ein Einbau für Erzeugungsanlagen ab 7 kWp und steuerbaren Stromverbrauchern (Bsp. Wärmepumpe, Wallbox) angedacht.

## 11. Recht auf freie Versorgerwahl

In Deutschland besteht seit Anfang der Zweitausenderjahre für Haushalte das Recht auf die freie Wahl des Stromversorgers. Haushalte haben daher das Recht, für ihre Energieversorgung (gilt auch für Gas, nicht aber für Fernwärme) einen Versorger ihrer Wahl zu bestimmen. Die freie Versorgerwahl gilt insbesondere auch in Mehrfamilienhäusern. Unabhängig vom aktuellen → Messkonzept muss es jedem Haushalt möglich sein, seinen Energieversorger nach eigenen Präferenzen zu wählen. Dieses Recht kann nicht durch das Mietrecht, beispielsweise durch Kopplung des Mietvertrags an den Abschluss einer Nutzungsvereinbarung einer PV-Anlage, eingeschränkt werden. Ausnahme besteht bei möblierter Kurzzeitvermietung und in Wohnheimen.

## 12. Steuern

**Die nachfolgenden Aussagen zum Steuerrecht sollen einen ersten Überblick für den Betrieb einer PV-Anlage vermitteln. Generell gilt, dass Sie bezüglich der Klärung von steuerlichen Fragestellungen einen Steuerberater hinzuziehen sollten.**

### Allgemein:

Die Anmeldung der gewerblichen Tätigkeit (Verkauf von Strom) beim Finanzamt muss spätestens einen Monat nach Inbetriebnahme der PV-Anlage erfolgen. Dies kann durch den „Fragebogen zur steuerlichen Erfassung bei Aufnahme einer gewerblichen [...] Tätigkeit“<sup>3</sup> oder durch eine formlose Mitteilung geschehen. In diesem Fall wird der Fragebogen durch das Finanzamt an den Anlagenbetreiber übermittelt.

Der Betrieb einer PV-Anlage ist sowohl hinsichtlich der Besteuerung der Gewinne als auch Umsatzsteuerrechtlich relevant. Prinzipiell sind Ertrags- bzw. Einkommenssteuer und Umsatzsteuer unabhängig voneinander zu betrachten. Es kann also sein, dass der Betreiber einer Photovoltaik-Anlage zur Umsatzsteuerpflicht optiert, um sich die Vorsteuer erstatten zu lassen, aber dass er ertragssteuerlich gar kein Unternehmen betreibt.

### Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer fällt auf den Verkauf von allen Waren und Dienstleistungen im Inland an, hierunter fällt sowohl die Lieferung von Strom als auch der Kauf von Energieerzeugungsanlagen. Die Umsatzsteuer fällt auf eines der beiden an, nicht jedoch auf beides.

Im Rahmen der Regelbesteuerung fällt die Umsatzsteuer auf das produzierte Gut Strom an, der Kauf der Anlage ist dann steuerfrei und der Betreiber kann die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückfordern. Bei Anwendung der Regelbesteuerung muss der Betreiber der PV-Anlage vierteljährlich eine Umsatzsteuer-Voranmeldung beim Finanzamt abgeben und eine Vorauszahlung der Steuer dem Finanzamt entrichten. Relevant ist für den Betreiber der Anlage vor allen Dingen die Besteuerung des Eigenverbrauchs. Für den netzeingespeisten Strom erhält der Betreiber die Umsatzsteuer von seinem Kunden dem Verteilnetzbetreiber.

Die erste Umsatzsteuer-Voranmeldung sollte möglichst zeitnah erfolgen und neben dem offiziellen Formular auch Kopien des Einspeisevertrags (→ Marktstammdatenregister), des Inbetriebnahmeprotokolls (→ Meldung der Inbetriebnahme) und der Anschaffungsrechnungen umfassen. Als Basis der Besteuerung des selbst verbrauchten Stroms wird der Bezugspreis zuzüglich des anteiligen Grundpreises herangezogen. Bei Wahl der Regelbesteuerung ist diese Entscheidung fünf Jahre bindend, zum nachfolgenden Jahreswechsel kann die Besteuerungsregel gewechselt werden und der Betreiber kann in die → Kleinunternehmerregelung wechseln. Die Rückerstattung der Vorsteuer sollte im Jahr des Kaufs beantragt werden.

Als Alternative kann die Kleinunternehmerregelung gewählt werden, eine Art umsatzsteuerliche Bagatellgrenze. Hier kann die Umsatzsteuer des PV-Anlagenkaufs nicht rückerstattet werden, dafür fällt auch keine Umsatzsteuer auf den selbstverbrauchten Strom an. Die Kleinunternehmerregelung kann beim Finanzamt angemeldet werden oder das Finanzamt wendet sie automatisch an, sofern kein Kontakt zum Finanzamt aufgenommen wird. Bemessungsgrenze für

---

<sup>3</sup> Genauer: Fragebogen zur steuerlichen Erfassung bei Aufnahme einer gewerblichen, selbständigen (freiberuflichen) oder landwirtschaftlichen Tätigkeit oder Beteiligung an einer Personengesellschaft/-gemeinschaft



die Kleinunternehmerregelung ist ein Jahresumsatz von maximal 22.000 €, welcher mit dem Betrieb einer PV-Anlage im Normalfall nicht erreicht wird.

Exkurs Batteriespeicher: Ist die Batterie ein unselbstständiger Bestandteil der PV-Anlage (gleiches Kaufdatum, Vorsteuerabzug möglich), so erfolgt die Bewertung zum Zeitpunkt der Entnahme aus dem Speicher. Ist er ein selbstständiger Bestandteil der Anlage so erfolgt die Bewertung zum Zeitpunkt der Einspeicherung.

#### **Einkommenssteuer:**

Die Einkommenssteuer fällt auf die Gewinne an, welche ein Betreiber durch unternehmerische Tätigkeit, hier den Betrieb einer PV-Anlage, erwirtschaftet. Das Einspeisen ins Stromnetz ist eine unternehmerische Tätigkeit, da hierfür eine Zahlung (meist die Einspeisevergütung) entsteht. Diese Tätigkeit ist somit einkommenssteuerpflichtig. Das Pendant zur Einkommenssteuer für Unternehmen ist die → Körperschafts- und → Gewerbesteuer. Sofern nicht bereits vorhanden, ist hierfür eine Gewerbeanzeige beim Gewerbeamt erforderlich (→ Anmeldung Gewerbe- bzw. Ordnungsamt).

Sobald keine Gewinnerzielungsabsicht nach steuerrechtlicher Definition vorliegt, kann auf die Einkommenssteuer verzichtet werden. Hierfür muss dem Finanzamt eine Einnahmenüberschussrechnung (EÜR) vorgelegt werden. Kommt diese zu dem Ergebnis, dass im betrachteten Zeithorizont von 20 Jahren keine Gewinnerzielung vorliegt, so ist auch im Interesse des Finanzamtes die Anlage als „Liebhaberei“ zu betrachten und nicht in der Einkommenssteuererklärung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der EÜR werden Ausgaben (Investition und Betriebskosten, ggf. Zinszahlungen) den Einnahmen (Einspeisevergütung und Eigenverbrauch) im Abschreibungszeitraum nach AfA (20 Jahre) gegenübergestellt. Vor allen Dingen durch die Bewertung des Eigenverbrauchs lässt sich das Ergebnis der EÜR beeinflussen. Werden die Gestehungskosten<sup>4</sup> des PV-Stroms (dies ist zulässig und üblich) als Wert für den selbstverbrauchten Strom angesetzt, ist die Anlage im betrachteten Zeitraum im Normalfall steuerrechtlich unwirtschaftlich, die Anlage muss daher nicht in der jährlichen Steuererklärung berücksichtigt werden.

Kann die Anlage dennoch nicht als „Liebhaberei“ betrachtet werden oder soll sie nicht als „Liebhaberei“ betrachtet werden (bspw. um die Abschreibungsmöglichkeiten zu nutzen), so ist in der jährlichen Einkommenssteuererklärung Anlage G anzufügen sowie eine EÜR auf dem amtlichen Vordruck (Anlage EÜR) zu erstellen. Hier sind die Gewinne und ggf. Verluste in einzelnen Jahren anzuführen. Die beiden Anlagen werden im Rahmen der Steuererklärung elektronisch ans Finanzamt übermittelt. Dies muss bis zum 31.07. des Folgejahres erfolgen. Üblicherweise wird die Gewinnerzielungsabsicht mit der ersten Steuererklärung vom Finanzamt geprüft. Mittlerweile hat sich aber auch das Vorgehen etabliert, dass mit der Inbetriebnahme der „Fragebogen zur steuerlichen Erfassung“ und eine EÜR an das Finanzamt übermittelt und damit die negative Gewinnerzielungsabsicht dargelegt wird.

#### **Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer:**

Beide Steuerarten fallen auf den Gewinn von gewerblicher Tätigkeit bzw. auf das Einkommen juristischer Personen an. Sofern nicht bereits vorhanden, ist hierfür eine Gewerbeanzeige beim

---

<sup>4</sup> Alternativ können die Bezugskosten oder ein Pauschalbetrag von 20 ct/kWh angesetzt werden.

Gewerbeamt erforderlich (→ Anmeldung Gewerbe- bzw. Ordnungsamt). Jedoch sind einige Besonderheiten zu beachten. WEGs unterliegen in der Regel dem → Einkommenssteuerrecht und müssen daher auch keine Körperschaftssteuer bezahlen. Jedoch sind Personengesellschaften grundsätzlich gewerblich tätig, sodass sie mit ihrem Gewinn der Gewerbesteuer unterliegen. Allerdings besetzt bei der Besteuerung von Gewerbegewinnen ein Freibetrag von 24.500 €, daher sind WEGs beim Betrieb einer PV-Anlage in der Regel hiervon befreit. Mieterstrom ist generell von der Gewerbesteuer befreit.

Externe Investoren sind dagegen beiden Besteuerungsarten unterworfen, was üblicherweise bei der Fremdvergabe den Verhandlungsspielraum bei der Aufteilung der Gewinne einschränkt. Für Wohnungsbauunternehmen gelten gesonderte Regelungen aber es wird diskutiert, dass diese die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer nicht mehr verlieren sollen, wenn sie Mieterstrommodelle betreiben und Strom an ihre Bewohner verkaufen.

Im Rahmen von genossenschaftlicher Wohnungsvermietung (gilt auch für die Rechtsform Verein, wenn dieser demselben Zweck dient) sind die vermietenden Genossenschaften von der Körperschaftssteuer befreit, soweit die Einnahmen aus dem Vermieten von Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder erfolgt. Hiermit geht auch eine Befreiung von der Gewerbesteuer einher. Einnahmen aus sonstigen Tätigkeiten unterliegen jedoch der Steuerpflicht. Vielmehr entfällt die Steuerbefreiung insgesamt, wenn mehr als 10 % der gesamten Einnahmen aus Tätigkeiten abseits der Wohnungsvermietung erzielt werden. Dieser Satz erhöht sich auf 20 %, wenn Anlagen, deren Betrieb mit dem Mieterstromzuschlag unterstützt werden, für die Überschreitung der 10 % Grenze verantwortlich sind. Berücksichtigt werden auch Netzstrombezug sowie Einspeisevergütung insofern beides im Rahmen der mit Mieterstromzuschlag geförderter Tätigkeit stattfindet.

## 13. Meldepflichten allgemein

### Einmalige Meldungen:

Vor der Installation einer PV-Anlage muss diese beim Netzbetreiber in Form eines **Antrags auf Netzanschluss** angemeldet werden. Hierfür gibt es vom jeweiligen Netzbetreiber ein Formblatt „Anmeldung einer Photovoltaikanlage“. Dies bietet dem Netzbetreiber die Möglichkeit zu prüfen, ob das Stromnetz an der entsprechenden Stelle über ausreichend Kapazitäten für eine zusätzliche Erzeugungsanlage verfügt. Bei Anlagen bis 30 kWp wird dem in der Regel stattgegeben. Bei Anlagen größer 30 kWp kann eine Netzverträglichkeitsprüfung folgen. Hierdurch kann die Inbetriebnahme der Anlage vorerst untersagt werden, wenn das Netz mit einer zusätzlichen Erzeugungseinrichtung an Kapazitätsgrenzen stößt. Im Falle einer Ablehnung ist der Netzbetreiber verpflichtet, das Netz so weit zu ertüchtigen, dass der Anschluss weiterer Anlagen möglich ist, insofern dies wirtschaftlich umsetzbar ist. Netzanschlusspunkt für Anlagen bis 30 kWp ist in der Regel der Hausanschluss.

- Antragsstellung durch Solarteur, die Antwort des Netzbetreibers erhält der Anschlussnehmer.

Neu errichtete PV-Anlagen müssen im **Marktstammdatenregister (MaStR)** der Bundesnetzagentur registriert werden. Hierfür steht ausschließlich ein Webportal<sup>5</sup> zur Verfügung. Der Zeitpunkt der Registrierung bestimmt die jeweils gültige Einspeisevergütung. Die Registrierungsbestätigung muss hiernach an den Netzbetreiber übermittelt werden (→ Inbetriebnahme), ohne die Registrierung besteht kein Anspruch auf Einspeisevergütung. Diese gilt ebenfalls für bereits bestehende Anlagen. Die Übermittlung der Registrierung an den Netzbetreiber kann auch vom Solarteur übernommen werden.

- Liegt in der Zuständigkeit des Anlagenbetreibers.

Für die **Meldung der Inbetriebnahme** beim Netzbetreiber muss das Inbetriebnahmeprotokoll, die Registrierungsbestätigung im → Marktstammdatenregister, die Meldung des → Messkonzepts und Zählerstände eingereicht werden. Erst nach Inbetriebsetzung kann Einspeisung und somit die Zahlung der → Einspeisevergütung erfolgen. Die Inbetriebsetzung und deren Anmeldung übernimmt in der Regel der Solarteur. Der Zählertausch wird hingegen vom Netzbetreiber vorgenommen.

- Liegt in der Zuständigkeit des Solarteurs.

Anlagenbetreiber, welche eine vor-Ort Belieferung an Dritte planen, müssen dies dem zuständigen **Übertragungsnetzbetreiber** melden, damit dieser die fällige → EEG-Umlage ausweisen kann. Die Übermittlung der Basisdaten, dies beinhaltet Angaben zum → Direktverbrauch und Anlagengröße, muss sofort mit Inbetriebnahme erfolgen.

- Liegt in der Zuständigkeit des Anlagenbetreibers.

#### Meldung beim **Finanzamt**.

Die Anmeldung der gewerblichen Tätigkeit (Inbetriebnahme der PV Anlage) muss spätestens einen Monat nach Inbetriebnahme der PV-Anlage erfolgen. Dies kann durch den „Fragebogen zur steuerlichen Erfassung [...]“ oder durch eine formlose Mitteilung geschehen. In diesem Fall wird der Fragebogen durch das Finanzamt an den Anlagenbetreiber übermittelt.

- Liegt in der Zuständigkeit des Anlagenbetreibers.

#### Wiederkehrende Meldungen:

Meldung zur → **EEG-Umlage auf Eigenverbrauch**: Betreiber von PV-Anlagen > 30 kWp müssen ihren → Eigenverbrauch beim Verteilnetzbetreiber ankündigen und jährlich melden. Kleinere Anlagen unterliegen der abgaberelevanten Bagatellgrenze, auf deren Eigenverbrauch fällt keine EEG-Umlage an. Als Übermittlung der Basisdaten zum Eigenverbrauch und Anmeldung des Eigenverbrauchs kann in der Regel die → Mitteilung zur Inbetriebsetzung angesehen werden. Im Zweifel ist dies mit dem Verteilnetzbetreiber abzuklären. Darüber hinaus muss jährlich die Menge des eigenverbrauchten Stroms beim Verteilnetzbetreiber gemeldet werden, damit dieser ggf. die exakte EEG-Umlage berechnen kann. Diese Meldung muss bis zum 28.02. des Folgejahrs beim Verteilnetzbetreiber eingegangen sein, andernfalls drohen Sanktionen. Für die Meldung beim Verteilnetzbetreiber gibt es keinen übergreifenden, standardisierten Prozess.

- Liegt in der Zuständigkeit des Anlagenbetreibers.

---

<sup>5</sup> <https://www.marktstammdatenregister.de>

**Eingespeiste Strommenge:** Die jährlich eingespeiste Strommenge muss an den Verteilnetzbetreiber übermittelt werden. Dies geschieht in der Regel über ein Onlineportal. Hiernach werden ggf. die monatlichen Abschlagszahlungen angepasst.

- Liegt in der Zuständigkeit des Anlagenbetreibers.

Meldepflicht gegenüber dem **Übertragungsnetzbetreiber:** Bei Stromlieferung an Dritte besteht die Pflicht, die jährlichen → Direktverbrauchsmengen dem Übertragungsnetzbetreiber bis zum 31.05. des Folgejahrs zu melden. Hierfür steht ein Onlineportal<sup>6</sup> zur Verfügung.

- Liegt in der Zuständigkeit des Anlagenbetreibers.

Beantragung der **Stromsteuerbefreiung beim Hauptzollamt:** Erneuerbare Energien Anlagen sind bis 2 MW von der Stromsteuer befreit, wenn Dritte vor Ort beliefert werden. Bis 1 MW muss keine ausdrückliche Erlaubnis beim Hauptzollamt eingeholt werden, die Befreiung gilt automatisch. Gegebenenfalls ist dies mit dem zuständigen Hauptzollamt abzuklären. Eine stromsteuerrechtliche Versorgererlaubnis bedarf es ebenfalls bis 2 MW PV-Anlagenleistung nicht.

- Entfällt in der Regel

Meldungen gegenüber der **Regulierungsbehörde:** Energieversorgungsunternehmen müssen ihre Tätigkeit bei der nationalen Regulierungsbehörde melden. Dies gilt nicht für Mieterstromlieferungen die ausschließlich innerhalb einer Kundenanlage erfolgen und somit nicht das öffentliche Stromnetz zur Versorgung ihrer Kunden nutzen.

- Entfällt in der Regel

Zusätzlich zur steuerlichen Anmeldung müssen Gewerbetreibende ihre Photovoltaik-Tätigkeit prinzipiell als Gewerbe beim **Gewerbe- bzw. Ordnungsamt anmelden**. Dies kann in der Regel unterbleiben, solange die Erträge dauerhaft den Freibetrag der → Gewerbesteuer unterschreiten. Der Freibetrag beläuft sich auf 24.500 €, was im Normalfall durch den Betrieb einer PV-Anlage auf einem Gebäude nicht erreicht wird. Jedoch sind die Kriterien, welche für das Anmelden eines Gewerbes angelegt werden, abhängig von der Gemeinde, in der die Anlage betrieben wird. Im Zweifelsfall gilt es, dies vor Ort abzuklären.

- Entfällt in der Regel.

**Mieterstromzuschlag:** Die Anlagenbetreiberin kann den → Mieterstromzuschlag vom Netzbetreiber verlangen, wenn die Voraussetzungen dieses Anspruchs erfüllt sind. Hierfür muss sie die Anlage im → Marktstammdatenregister als Mieterstromanlage anmelden oder umwidmen (nur bei Anlagen die nach dem 25.06.2017 in Betrieb genommen wurden möglich). Darüber hinaus muss beim Verteilnetzbetreiber angemeldet werden, dass Mieterstrombelieferung erfolgt. Dieser bezahlt den Mieterstromzuschlag in beantragter Höhe. Der → Direktstromverbrauch muss jährlich gegenüber dem Verteilnetzbetreiber nachgewiesen werden.

- Liegt in der Verantwortung des Anlagenbetreibers.

**Einkommenssteuer:** Anlage G bei der jährlichen Einkommenssteuererklärung.

---

<sup>6</sup> In Baden-Württemberg <https://eeg-portal.transnetbw.de/eeg/showAnmeldungWorkflowWelcome.eeg>

## 14. Energiewirtschaftliche Verpflichtungen

**Pflicht zur Rechnungsstellung:** Wird Strom an Dritte geliefert, so muss auch eine gesetzeskonforme Rechnung gestellt werden. Das bedeutet, dass die Rechnungen eine Reihe von Informationen enthalten müssen, darunter einen Verbrauchsvergleich zum Vorjahr, einen (grafischen) Vergleich zum Jahresverbrauch von Vergleichskundengruppen, die Belastungen aus der Konzessionsabgabe und aus den Netzentgelten für Letztverbraucher sowie Informationen über die Rechte der Haushaltskunden im Hinblick auf Streitbeilegungsverfahren. Zudem muss die Rechnung einfach und verständlich sein.

**Vertragspflicht:** Verträge über die Energiebelieferung von Haushaltskunden müssen eine Reihe von Vorgaben einhalten. Insbesondere sind umfangreiche Aufklärungs- und Warnpflichten im Interesse des Verbraucherschutzes zu erfüllen und verschiedene Zahlungsmöglichkeiten anzubieten. Auch diese Vorschriften gelten bei einer Belieferung innerhalb einer Kundenanlage uneingeschränkt. Zusätzlich ist es vorgeschrieben, dass eine **Stromkennzeichnung** vorgenommen wird.

**Mitgliedschaft IHK:** IHK-Mitgliedschaft des Betreibers (Bsp. WEG) hängt ab von der Veranlagung zur Gewerbesteuer. Beitragsfreiheit besteht bis zu einem Gewinn von 5.200 €. Dies lässt sich im Regelfall vermeiden.

## 15. Contracting

Contracting beschreibt die Vergabe umfassender Aufgaben an einen externen Partner. Im Gegensatz zur reinen Vergabe von Einzelaufgaben wie der Installation der Anlage durch einen Fachbetrieb tritt ein Contractor eher im Sinne eines Generalunternehmers auf. Er kann von der Finanzierung über die Planung bis zum Betrieb alle Aufgaben im Zusammenhang mit einer PV-Anlage übernehmen.

Der **Vorteil** von Contracting liegt darin, dass sich der Contractor um die Finanzierung kümmert und Erfahrung bei Errichtung, Betrieb und Abrechnung von PV-Anlagen mitbringt. Der Gebäudeeigentümer kann sich auf seine Kernaufgaben konzentrieren.

Der **Nachteil** ist, dass die Kosten für den Contractor die Wirtschaftlichkeit der Anlage schmälern. Bei einfachen Modellen lohnt sich ein Contracting deshalb in der Regel nicht. Bei komplexeren Modellen kann das Contracting jedoch ein starkes Argument sein, da der Servicepartner der Gebäudeeigentümerin viele Aufgaben abnehmen kann.

Für den oder die Eigentümer des Gebäudes steht deshalb am Anfang die Frage: Wollen wir die PV-Anlage selbst betreiben oder suchen wir uns einen Partner?

Mit der **Dienstbarkeit** werden die Betriebsrechte der Photovoltaik-Anlage in Grundbuch eingetragen. Dies ist ergänzend zum Pachtvertrag optional möglich. Diese Eintragung im Grundbuch ist meistens dann gefordert, wenn die Anlage fremdfinanziert wird.

## 16. Ergänzungsstromlieferung

Als Betreiber einer PV-Anlage auf einem Mehrfamilienhaus ist die Vorstellung naheliegend, lediglich diesen PV-Strom an die Wohnparteien vor Ort zu liefern. Hierbei ist die entscheidende Schwierigkeit, den Stromverbrauch der Haushalte in PV-Strom und Netzbezug zu differenzieren. Jeder Haushalt kann nur für den tatsächlich verbrauchten PV-Strom eine Rechnung erhalten. Umgekehrt muss das Stromversorgungsunternehmen genau wissen, wieviel Reststrombezug jeder einzelne Haushalt aufweist. Daher war bisher eine Ergänzungsstromlieferung nur in Fällen eines einzelnen Kunden möglich. Mit bestehender Messtechnik kann der Netzstrombezug dem einzigen angeschlossenen Kunden zweifelsfrei zugeordnet werden. Mit → intelligenten Messsystemen, welche viertelstundengenau den Stromverbrauch aufzeichnen, ist das Konzept mit mehr als einem PV-Stromkunden energiewirtschaftsrechtlich umsetzbar. Der Stromverbrauch der Haushalte wird viertelstundengenau erfasst und zunächst mit PV-Strom bedient. Ist der PV-Strom nicht ausreichend, wird Netzstrom von einem weiteren Anbieter bezogen. Der Haushalt erhält zwei unterschiedliche Rechnungen, vom PV-Anlagenbetreiber und vom Elektrizitätsversorgungsunternehmen seiner Wahl. Es muss intern eine Regelung getroffen werden, wie der PV-Strom an die Haushalte verteilt wird, wenn die Stromnachfrage der Haushalte das lokale Angebot übersteigt. Hierfür besteht freier Gestaltungsspielraum. Jeder Haushalt kann seinen → Stromversorger frei wählen.

## 17. Musterverträge

Musterverträge zum Betrieb einer PV-Anlage auf einem Mehrfamilienhaus finden Sie bei der DGS Franken<sup>7</sup> und beim Bundesverband Solarwirtschaft<sup>8</sup>. Nachfolgende Tabelle zeigt, welcher Vertrag für die unterschiedlichen Betriebskonzepte relevant ist.

Einzelanlagen	Ein Dachpachtvertrag kann bei der DGS Franken auf Anfrage separat bestellt werden. Oder Muster-Dachnutzungsvertrag BSW
PV-Anlagenmiete	DGS Franken Vertrag (2a)
Allgemeinversorgung	DGS Franken Vertrag (1c)
PV-Wärme	DGS Franken Vertrag (1d)
Mieterstrom mit Förderung	DGS Franken Vertrag (1e)
Kleiner Mieterstrom	Bei Vollstromlieferung (1b), Ergänzungsstromlieferung (1a) Musterstromliefervertrag BSW
PV-Wohnraummiete	Vermieter (2c) und WEG (2d)

<sup>7</sup> <https://www.dgs-franken.de/service/pv-mieten-plus/>

<sup>8</sup> <https://www.bsw-solar-shop.de/katalog/leitfaden>

Weitere nützliche Hinweise finden Sie über das Projekt WEG der Zukunft<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> <https://energieagentur-regio-freiburg.eu/weg-der-zukunft/>

## 18. Beschlussvorlage „Photovoltaik-Anlage mit Mieterstrom“

### TOP 1.1

Die Wohnungseigentümer\*innen der Wohnungseigentümergeinschaft

---

---

beschließen, dass eine PV-Anlage auf dem Dach errichtet werden soll. Sie ermächtigen

---

Angebote zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäude einzuholen und einen Dach-Pachtvertrag mit einem geeigneten Betreiber vorzubereiten.

**Folgende Bedingungen sollen erfüllt werden:**

- Auf die Wohnungseigentümergeinschaft kommt keine wirtschaftliche Mehrbelastung zu.
- Wenn es rechtlich und wirtschaftlich möglich ist, erhält jede Mietpartei oder selbstnutzende\*r Eigentümer\*in im Gebäude die freiwillige Möglichkeit, den Strom der Photovoltaik-Anlage zu beziehen.
- Der für die Allgemeinstromversorgung bereitgestellte PV-Strom wird vom PV-Betreiber unter aktuellem Versorgungstarif angeboten.
- Jede\*r Eigentümer\*in hat die Möglichkeit, sich finanziell an der Anlage zu beteiligen.
- Der Betreiber der PV-Anlage haftet für eventuell durch die PV-Anlage entstehende Schäden am Gebäude oder bei Dritten. Ein entsprechender Dachpachtvertrag und die Verpflichtung zum Abschluss einer Photovoltaik-Haftpflichtversicherung ist die Grundlage für eine Nutzung der Dachfläche.

**Zum Beschluss des Dach-Pachtvertrages wird eine außerordentliche Eigentümer\*innen-Versammlung einberufen.**



## 19. Weitere Informationsquellen

Mieterstrombericht nach § 99 Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017

[https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/sites/default/files/2019-09/Mieterstrombericht\\_EEG\\_2017.pdf](https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/sites/default/files/2019-09/Mieterstrombericht_EEG_2017.pdf)

BSW: Geschäftsmodelle mit PV-Mieterstrom

[http://www.pv-financing.eu/wp-content/uploads/2016/11/D4.1\\_Germany.pdf](http://www.pv-financing.eu/wp-content/uploads/2016/11/D4.1_Germany.pdf)

ZSW: Vorbereitung und Begleitung bei der Erstellung eines Erfahrungsberichts gemäß § 97 Erneuerbare-Energien-Gesetz

[https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/Berichte/vorbereitung-begleitung-erfahrungsbericht-gemaess-paragraph-97-eeg.pdf;jsessionid=0C7C6934B735202528BC1B77B1984DC2?\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/Berichte/vorbereitung-begleitung-erfahrungsbericht-gemaess-paragraph-97-eeg.pdf;jsessionid=0C7C6934B735202528BC1B77B1984DC2?_blob=publicationFile&v=4)

BNetzA: Leitfaden Eigenversorgung

[https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Energie/Unternehmen\\_Institutionen/ErneuerbareEnergien/Eigenversorgung/Finaler\\_Leitfaden.pdf?\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Energie/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/Eigenversorgung/Finaler_Leitfaden.pdf?_blob=publicationFile&v=2)

### Version 2

Stand: April 2021

Gefördert durch das Förderprogramm „Sonnencent“ der EWS Schönau



### Version 1

Stand: Juli 2020

Gefördert durch:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

In fachlicher Zusammenarbeit mit:

