

Tagungsbericht

Am Dienstag, den 7. Dezember 2021, fand die zweite Veranstaltung des Sächsischen Steuerkreises e.V. im Vortragsturnus des akademischen Jahres 2021/2022 statt. Pandemiebedingt konnten wir leider keine Teilnehmenden vor Ort begrüßen, jedoch erfreute sich die Veranstaltung einer regen Beteiligung im Online-Livestream (74 Teilnehmende). Unser Referent *Dr. Thomas Wagner* – Steuerberater, Partner bei Warth & Klein Grant Thornton, Düsseldorf – widmete sich an diesem Abend der Thematik

„Energiewende in der Immobilienbesteuerung“.

Nach der Eröffnung der Veranstaltung durch den Vorstandsvorsitzenden des Sächsischen Steuerkreises e.V. *Prof. Dr. Marc Desens* verdeutlichte *Wagner* die Aktualität der Thematik unter Heranziehung des Koalitionsvertrags der designierten Bundesregierung. Dieser umfasse als Zielvorgaben unter anderem den effektiven Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, den weitreichenden Ausbau der Nutzung von Photovoltaikanlagen sowie die Schaffung stärkerer Anreize zur energetischen Sanierung von Gebäuden.

Daraufhin veranschaulichte der Referent den rechtlichen Rahmen für die Nutzung von Solarenergie sowie für die Errichtung von Ladepunkten. In zahlreichen Bundesländern bestünden bereits verpflichtende Regelungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Aus dem Gesetzesentwurf zum Solaranlagenausbaubeschleunigungsgesetz (BT-Drs. 19/32044 v. 24.8.2021) ergäbe sich eine solche Verpflichtung sogar unabhängig von der gewerblichen Nutzung neu errichteter Gebäude. Eine Pflicht zur Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge bestünde nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz bereits gegenwärtig für Neubauten.

Im Anschluss widmete sich *Wagner* der steuerlichen Analyse von Photovoltaikanlagen und Ladepunkten. Im Hinblick auf die ertragsteuerliche Würdigung von Photovoltaikanlagen im Eigenbetrieb müsse zwischen der jeweiligen Nutzung des Stroms unterschieden werden. Während die Versorgung von Allgemeinflächen sowie der Betrieb von Wärme- und Kälteanlagen einen unselbstständigen Teil der

Vermietungstätigkeit darstellten, erfolge die Netzeinspeisung regelmäßig als gewerbliche Tätigkeit. Nach Auffassung des BMF bestünde für Steuerpflichtige mit Ein- und Zweifamilienhäusern bei Photovoltaikanlagen geringerer Leistung jedoch die Möglichkeit, die Bestätigung einer liebhaberischen Tätigkeit zu beantragen. Bei der Nutzung als Mieterstrom oder zum Betrieb von Ladepunkten bestehe eine gewerbliche Tätigkeit nur dann, wenn der Vermieter mit einem verbrauchsabhängigen Angebot zum Marktpreis in Konkurrenz zum Stromversorger tritt. Erfolgt die Nutzung in Fremdbetrieb unter bloßer Vermietung der Dachfläche oder zusätzlicher Verpachtung der Anlage, handele es sich, vorbehaltlich einer Betriebsaufspaltung, lediglich um eine vermögensverwaltende Betätigung.

Im Rahmen der ertragsteuerlichen Analyse von Ladepunkten bedürfe es einer Differenzierung dahingehend, ob ein Direktbezug der Elektrizität unmittelbar durch den Versorger oder eine Weiterleitung durch den Steuerpflichtigen als Inhaber der Immobilie erfolgt. Bei einer bloßen Stellplatzvermietung ohne Durchleitung von Strom durch den Steuerpflichtigen handele es sich um eine vermögensverwaltende Tätigkeit. Erfolgt die Stellplatzvermietung unter Durchleitung von Versorgerstrom, sei die Annahme einer Gewinnerzielungsabsicht zu verneinen, soweit die Weiterleitung den Bezugspreis nicht übersteigt. Wird der Ladepunkt hingegen öffentlich zugänglich ohne Zusammenhang mit der Vermietertätigkeit betrieben, handele es sich um eine gewerbliche Betätigung.

Anschließend erläuterte *Wagner* die ertragsteuerlichen Besonderheiten von Photovoltaikanlagen und Ladepunkten bei der erweiterten Grundbesitzkürzung. Diese umfasse gem. § 9 Nr. 1 S. 3 lit. b) GewStG nunmehr auch in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes erzielte Einnahmen aus der Lieferung von Strom im Zusammenhang mit dem Betrieb von Photovoltaikanlagen sowie aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, vorausgesetzt die Einnahmen sind nicht höher als 10 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes selbst. Der gewonnene Strom aus Photovoltaikanlagen dürfe dabei nur ins Netz eingespeist oder an Mieter geliefert werden. Eine dahingehende Schädlichkeit von Lieferkettenmodellen für Mieterstrom schließt *Wagner* aus, da das Ziel der Einschränkung lediglich darin bestehe, zu verhindern, dass ein Grundstücksunternehmen in Konkurrenz zu Versorgungsunternehmen tritt. Eine entsprechend einschränkende Regelung für Ladestationen existiere hingegen nicht.

Im Anschluss an den interessanten und hochaktuellen Vortrag entwickelte sich eine anregende Diskussion mit dem Referenten, die zum weiteren Nachdenken bewegte.

Cedric Kawa