

GASTBEITRAG

Berlin lässt bei Solardächern Potenzial ungenutzt

Börsen-Zeitung, 11.10.2022

Die Bundesregierung will die erneuerbaren Energien ausbauen und die Energiewende fördern. Dazu sollen Immobilien einen wichtigen Beitrag leisten, indem möglichst viele Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden. Die Koalitionspartner haben sich darauf verständigt, bürokratische Hürden für Immobilieneigentümer abzubauen. Wohnungsunternehmen profitieren bereits seit 2021 von entschärften Steuervorschriften durch das Fondsstandortgesetz, vor allem private Immobilieneigentümer sollen ab 2023 entlastet werden. Außen vor blieb bislang aber ausgerechnet eine Gruppe von Immobilieninvestoren, für die das Fondsstandortgesetz schon dem Namen nach am ehesten gepasst hätte: die Immobilienfonds.

Das ist nicht nur eine Benachteiligung der Fonds gegenüber anderen Immobilieninvestoren, sondern lässt ein großes Potenzial für den Ausbau von Solaranlagen ungenutzt. Institutionelle Anleger wie Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherer besitzen über deutsche Immobilien-Spezialfonds mehrere tausend überwiegend gewerblich genutzte Gebäude – von Hochhäusern über Lagerhallen bis hin zu Parkhäusern. Um auf möglichst vielen Dächern Solarstrom zu produzieren, sollten auch für Immobilienfonds dringend steuerliche Hürden abgebaut werden.

Bislang verbietet aber das Investmentsteuerrecht Spezial-Investmentfonds faktisch den Einsatz von Solaranlagen. Das liegt daran, dass Einnahmen aus der Erzeugung von Solarstrom als gewerbliche Einnahmen gelten, die Fonds nur beschränkt erzielen dürfen. Es gilt eine Grenze von 5 % der gesamten Einnahmen der Fonds. Wird sie überschritten, zahlt nicht etwa der Immobilien-Spezialfonds auf diese gewerblichen Einnahmen Gewerbesteuer, sondern die institutionellen Anleger des Fonds müssen in diesem Fall auf die über Jahre entstandenen Wertsteigerungen des Fonds insgesamt auf einen Schlag –

sogenannte Aufdeckung stiller Reserven – Körperschaft- und Gewerbesteuer zahlen. Außerdem verliert der Spezialfonds seinen steuerlichen Status. Um dieses Risiko zu vermeiden, setzen Immobilienfonds in ihren Beständen kaum Solaranlagen ein.

Schwellenwert hilft

Aus ähnlichen Gründen hatte der Gesetzgeber 2021 für Wohnungsgesellschaften steuerliche Hürden durch das Fondsstandortgesetz beseitigt. Bis dahin konnten diese Unternehmen bei der Ermittlung des Gewerbeertrags den auf die Vermietung entfallenen Ertrag kürzen. Beschränkten sie sich auf diesen Geschäftsbereich, unterlagen sie insoweit nicht der Gewerbesteuer. Betrieben sie aber zusätzlich Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge, wurde alle ihre Erträge gewerblich „infiziert“, sprich alle Erträge des Unternehmens wurden gewerbesteuerpflichtig.

Um dies zu verhindern und Anreize für den Ausbau von Solaranlagen zu setzen, führte der Gesetzgeber eine Schwelle für Einnahmen aus der Stromerzeugung ein. Die Unternehmen dürfen nun ihre Mieterträge weiterhin kürzen, solange ihre Einnahmen aus der Stromerzeugung nicht höher sind als 10 % der Einnahmen aus der Vermietung. Die Einnahmen aus der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien unterliegen also nach wie vor der Gewerbesteuer, es werden nur nicht mehr alle Erträge des Unternehmens insgesamt gewerblich infiziert. Die Mieteinnahmen können somit bei Unterschreiten der Grenze von 10 % weiterhin gewerbesteuerfrei vereinnahmt werden.

Private Immobilieneigentümer begünstigt der Regierungsentwurf zum Jahressteuergesetz 2022, der steuerliche Fördermaßnahmen für Solaranlagen enthält. Nach Ansicht der Bundesregierung besteht insbesondere bei privaten Wohnimmobilien ein enormes Potenzial für die Stromerzeugung

mit Fotovoltaik. Aktuell ist der Betrieb entsprechender Anlagen aber mit einer Reihe bürokratischer Hürden verbunden. Speist ein Immobilieneigentümer den erzeugten Strom ins öffentliche Stromnetz ein, erzielt er daraus grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die er in der Steuererklärung angeben muss. Viele Bürger scheuen daher die Installation solcher Anlagen. Um diese Hürde im Sinne aktiver Klimaschutzpolitik abzubauen, ist unter anderem eine Steuerbefreiung für Einnahmen aus dem Betrieb von Solaranlagen bis zu einer Bruttonennleistung von 30 kW auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien geplant.

Ob dies zielführend ist, werden die anstehenden Diskussionen zeigen. Fest steht aber, dass für Immobilienfonds ähnliche Anreize, wie sie anderen Immobilienbesitzern im Fondsstandortgesetz und im Jahressteuergesetz 2022 gewährt werden, bislang fehlen. Damit verschenkt die Regierungskoalition unnötig Potenzial für den Ausbau erneuerbarer Energien. Wir haben deshalb einen Vorschlag eingebracht, der im Kern Folgendes vorsieht: Wenn der Fonds zum Beispiel aufgrund von Einnahmen aus der Erzeugung von Solarenergie die Grenze von 5 % überschreitet, soll es nicht zu einer Strafbesteuerung beim institutionellen Anleger kommen, sondern der Fonds soll darauf Gewerbesteuer zahlen.

Mit diesem Modell ließen sich erneuerbare Energien bei Spezial-Investmentfonds nicht nur ohne Kosten für den Staat ausbauen, sondern zusätzliche Einnahmen aus Gewerbesteuer erzielen. Der Gesetzgeber sollte dieses Potenzial heben und den Weg dorthin im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2022 frei machen.

.....
Holger Sedlmaier, Leiter Steuern und Altersvorsorge beim deutschen Fondsverband BVI