

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Frankfurt am Main, 26.09.2023

Sonnige Zeiten für Photovoltaikbetreiber? (Neue) gesetzliche Regelungen

Nicoletta Bader, LL. M. (Stellenbosch) und Yvonne Hoppenstaedt

Bereits jetzt können 3,5 Millionen Haushalte pro Jahr mit Solarstrom versorgt werden. Mit den (neuen) gesetzlichen Regelungen soll der kontinuierlich wachsende Ausbau von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) – und damit das Ziel einer klimaneutralen Wirtschaft – vorangetrieben werden.

Wir bringen Licht ins Dunkel, wie sich die Gesetzesänderungen und -neuerungen auf die relevanten Bereiche Neubauten, Dachsanierungen und Parkdecks auswirken und wer steuerlich von der Anbringung von PV-Anlagen profitieren kann.

Solarpflicht bei Neubauten, Dachsanierungen und Parkdecks

Trotz Zielsetzung im Koalitionsvertrag (noch) keine bundesweite Solarpflicht

Obwohl im Koalitionsvertrag eine bundesweite Solarpflicht für alle geeigneten Dachflächen anvisiert wird, ist der Bundesgesetzgeber selbst noch nicht tätig geworden. Allerdings haben bereits einige Bundesländer die Initiative ergriffen und eigene Regelungen erlassen.

Vorreiter im Rahmen der Gesetzgebung zur Installation von PV-Anlagen bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist Baden-Württemberg.

Für Neuerrichtungen sämtlicher Gebäude gilt dort seit dem 1. Mai 2022 die Vorgabe, dass auf den Dachflächen PV-Anlagen anzubringen sind. Diesem Beispiel ist unter anderem Hamburg gefolgt, während andere Bundesländer wie Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein sich zunächst auf eine Installationspflicht auf Nichtwohngebäude beschränken.

Auch bei einer grundlegenden Reparatur oder Modernisierung einer Dachfläche soll die Anbringung von PV-Anlagen verpflichtend sein. Eine entsprechende gesetzliche Pflicht besteht bisher jedoch nur in Baden-Württemberg, Berlin und Schleswig-Holstein; für Bayern und Hamburg soll Entsprechendes ab dem 1. Januar 2025 gelten.

Wie bereits in der Ausgabe unseres Newsletters vom 8. März 2022 unter „Verpflichtende Installation einer Photovoltaikanlage über neu hergestellten Parkplätzen und Gewerbeflächen – ein Überblick über die gesetzliche Neuregelung des § 8 Abs. 2 LBauO NRW“ beschrieben, sehen einige Bundesländer außerdem Regelungen zur Installation von PV-Anlagen auf Parkdecks vor. Hiernach besteht eine solche Pflicht – insbesondere abhängig von der Anzahl an Parkplätzen – auf neu gebauten und für Solarnutzung geeigneten Parkplätzen bzw. Parkdecks.

Es ist zu erwarten, dass in naher Zukunft weitere Bundesländer mit vergleichbaren Regelungen nachziehen. Die bisherigen Vorgaben der einzelnen Bundesländer sind vielfältig und komplex. Gewerbliche Vorhabenträger, für die eine entsprechende Pflicht ein mögliches Hindernis bei der Planung darstellen könnte, sollten daher prüfen (lassen), ob im konkreten Fall entsprechende Ausnahmeregelungen greifen.

Steuerrechtliche Regelungen

Jüngst wurden zwecks Erreichens der Klimaschutzziele sowie des damit verbundenen Bürokratieabbaus auch steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Ausbaus von PV-Anlagen beschlossen. Die Änderungen in Bezug auf die Einkommen- und Gewerbesteuer gelten rückwirkend seit dem 1. Januar 2022; die die Umsatzsteuer betreffende Gesetzesnovelle gilt seit dem 1. Januar 2023.

Eigentümer von Einfamilienhäusern, die ihren von der PV-Anlage erzeugten Strom in das öffentliche Stromnetz einspeisen und hierfür je nach Modell (Eigenverbrauch oder Volleinspeisung) eine Vergütung erhalten, zahlen auf diese Einnahmen nach dem neuen § 3 Nr. 72 a) EStG keine Einkommensteuer. Die Steuerfreiheit gilt jedoch nur für Anlagen mit einer maximalen Leistung von 30 kW. Bei sonstigen Gebäuden (wie zum Beispiel Gewerbeimmobilien mit mehreren Einheiten) gilt die Steuerfreiheit bis zu einer maximalen Leistung der PV-Anlage von 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit.

Parallel hierzu wurde die Regelung des § 3 Nr. 32 GewStG geändert. Betreiber von PV-Anlagen sind danach nunmehr – anders als zuvor bereits ab einer Leistung von mehr als 10 kW – erst bei einer Anlagenleistung von mehr als 30 kW gewerbesteuerpflichtig.

Darüber hinaus fällt seit dem 1. Januar 2023 keine Umsatzsteuer mehr an, wenn PV-Anlagen auf oder in der Nähe von Wohngebäuden installiert bzw. vollständig geliefert werden (sog. genannter Nullsteuersatz, § 12 Abs. 3 Nr. 1 UStG). Dies umfasst auch die für den Betrieb einer PV-Anlage wesentlichen Komponenten (wie etwa die Dachhalterung, das Energiemanagementsystem oder Solarkabel), die Speicher sowie die Montage.

Ausblick

Bis zum Jahr 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent gesteigert werden. Entscheidend hierzu beitragen sollen die Solarpakete I und II. Der erst kürzlich beschlossene Entwurf zum Solarpaket I wird zahlreiche neue Regelungen auf den Weg bringen. Davon umfasst sind unter anderem Änderungen in Bezug auf die Pflicht zur Direktvermarktung, Regelungen zur Beschleunigung von Netzanschlüssen von Anlagen und die Erschließung weiterer Flächen für Photovoltaikanlagen im Außenbereich. Darüber hinaus schafft der zeitgleich beschlossene Entwurf des Zukunftsfinanzierungsgesetzes neue Möglichkeiten für Investments von offenen Immobilienfonds in PV-Anlagen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autoren Nicoletta Bader, LL.M. (Stellenbosch) unter +49 69 170000-219 oder nbader@goerg.de oder Yvonne Hoppenstaedt unter + 49 69 170000-185 oder yhoppenstaedt@goerg.de an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen aus Gründen der besseren Lesbarkeit von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, meinen damit aber ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90