

Aktuelle gesetzliche und rechtliche Rahmenbedingungen für Photovoltaik in Mehrfamilienhäusern

Solarakademie Franken 18.04.2024

Dipl.-Ing. (Univ.) Stefan David

Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie

Landesverband Franken e.V.

Fürther Straße 246c

90429 Nürnberg

Telefon: 0911 / 376 516 30

Internet: www.dgs-franken.de

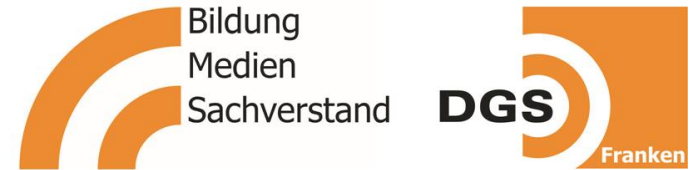
Mail: stefan@lem-consult.de



Ihr Referent

Dipl.-Ing. Stefan David

- Dipl.-Ing. Elektrotechnik
- PV-Berufserfahrung seit 2005
- Geschäfts- und Vertriebsleitungen bei Siemens in unterschiedlichen Branchen, u.a. im Bereich Erneuerbare Energien
- Freiberuflicher Consultant, Projektleiter und Trainer im Photovoltaik-Umfeld mit aktuellem Schwerpunkt Mieterstrom
- Freier Mitarbeiter der Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS), Landesverband Franken e.V.



Beste „Hilfe zur Selbsthilfe“:
Das neue DGS Franken online – Mieterstromportal
(auch zu den rechtlichen Rahmenbedingungen unter „Wissen“)



<https://mieterstrom-info.dgs-franken.de/home>



Vergütungsmodelle für PV-Anlagen

Übersicht Vergütungen für PV-Anlagen nach EEG 2023

Für Inbetriebnahmen ab 1. Februar 2024 bis 31. Juli 2024¹



Gebäude-Photovoltaikanlagen

Leistungsanteilig ²		Anzulegender Wert	Fester Vergütungssatz ³	Aufschlag	Anzulegender Wert	Fester Vergütungssatz ³
größer	bis einschl.	Teileinspeisung	Teileinspeisung	Volleinspeisung	Volleinspeisung	Volleinspeisung
0 kW	10 kW	8,51 ct/kWh	8,11 ct/kWh	4,75 ct/kWh	13,27 ct/kWh	12,87 ct/kWh
10 kW	40 kW	7,43 ct/kWh	7,03 ct/kWh	3,76 ct/kWh	11,19 ct/kWh	10,79 ct/kWh
40 kW	100 kW	6,14 ct/kWh	5,74 ct/kWh	5,05 ct/kWh	11,19 ct/kWh	10,79 ct/kWh
100 kW	400 kW	6,14 ct/kWh		3,17 ct/kWh	9,31 ct/kWh	
400 kW	1.000 kW	6,14 ct/kWh		1,88 ct/kWh	8,02 ct/kWh	

Sonstige PV-Anlagen bis 1.000 kWp

Anlagengröße	Anzulegender Wert	Fester Vergütungssatz bis 100 kW ³
bis 1.000 kW	6,93 ct/kWh	6,53 ct/kWh



Aktuelle Entwicklungen auf dem PV-Anlagenmarkt

Steuerliche Aspekte – Änderungen im Jahressteuergesetz 22

Einkommensteuerbefreiung

- EFH und andere Gebäude: Anlagen bis 30 kWp (Modulleistung nach MaStR)
- **MFH, auch mit Gewerbeeinheiten, bis 15 kWp pro Einheit**
- Maximal 100 kWp pro Steuerperson (auch z. B. GbR)
- Einkünfte und Entnahmen sind befreit
- Keine Abschreibung und Kosten steuermindernd



Aktuelle Entwicklungen auf dem PV-Anlagenmarkt

Steuerliche Aspekte – Änderungen im Jahressteuergesetz 22

Folgen für Steuersparmodelle: Einkommensteuer

- Keine Einkommensteuersparmodelle mehr bei Anlagen bis 30 kWp bzw. bis 100 kWp je Steuerpflichtigem
- Kein Wahlrecht, sondern gesetzlich verbindliche Regelung
- Keine AfA, Sonderabschreibungen IAB
- Gilt auch für alle Bestandsanlagen ab dem Steuerjahr 2022
- Vor 2022 erfolgte Abschreibungen bleiben erhalten



Aktuelle Entwicklungen auf dem PV-Anlagenmarkt

Steuerliche Aspekte – Änderungen im Jahressteuergesetz 22

Umsatzsteuersatz Null

- Kauf und Installation einer Photovoltaikanlage mit dem notwendigen Zubehör, einschließlich Speicher
- Neuer Umsatzsteuersatz „Null“ wurde eingeführt
- Lieferant/Installateur rechnet mit Null ab, wenn an den „Betreiber“ geliefert.
- Vorsteuerabzug des Lieferanten/Großhandel/Hersteller bleibt (weil keine Steuerbefreiung, sondern neuer Nullsteuersatz)
- Keine Größenbegrenzung, aber:
- PV auf oder in der Nähe von Wohnungen, öffentlichen Gebäuden und die dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzten Gebäude (je mind. 10%-Nutzung)
- Nutzungsunabhängig erfüllt, wenn Anlage max. 30 kWp
- **Fast immer relevant bei „PV im MFH“ !**



Aktuelle Entwicklungen auf dem PV-Anlagenmarkt

Steuerliche Aspekte – dauerhafte Änderungen im Jahressteuergesetz 22

Folgen für Steuersparmodelle: Umsatzsteuer

- Nullsteuersatz gilt für Lieferungen und Leistungen, die nach dem 31.12.2022 vollendet werden (gilt auch für z.B. Speichernachrüstung)
- Optieren zur Umsatzsteuerpflicht nicht mehr notwendig, sinnvoll ist die Kleinunternehmerregelung KU von Anfang an (bei <22.000 Umsatz/Jahr aus selbständigen, freiberufl., gewerblichen Tätigkeiten)
- Verkauf von Strom und Privatentnahme bleibt Umsatzsteuer-pflichtig (19%, falls Betreiber umsatzsteuerpflichtig!),
*Fast alle MFH-Besitzer und WEGs werden KU wählen,
dann Verkauf/Überlassung umsatzsteuerfrei!*
- Keine Änderung bei Bestandsanlagen IBN 2022 oder früher:



Steuerliche Aspekte, Stromsteuer

Steuerliche Aspekte für (PV-)Stromlieferanten

- Erlaubnis als Stromversorger und Antrag auf Befreiung von der Stromsteuer bis zu 2 MWp:
„Wer als Versorger Strom leisten will, bedarf gemäß § 4 Abs.1 Satz 1 StromStG grundsätzlich eine Erlaubnis, die das zuständige Hauptzollamt auf schriftlichen Antrag erteilt (www.zoll.de)



Dienststelle auswählen

Ausufernde amtliche Vordruck existieren (noch).

<https://www.nuemann-siebert.com/wp-content/uploads/2024/02/FAQ-zur-Stromsteuer-fuer-PV.pdf> (unsere Ausfüllhilfe; 95! Kreuze müssen gesetzt werden)

Anm.: Diese ausufernde „Pseudo-Meldepflicht“ wird hofftl. im „Solarpaket 2“ bis Anfang 2025 abgeschafft

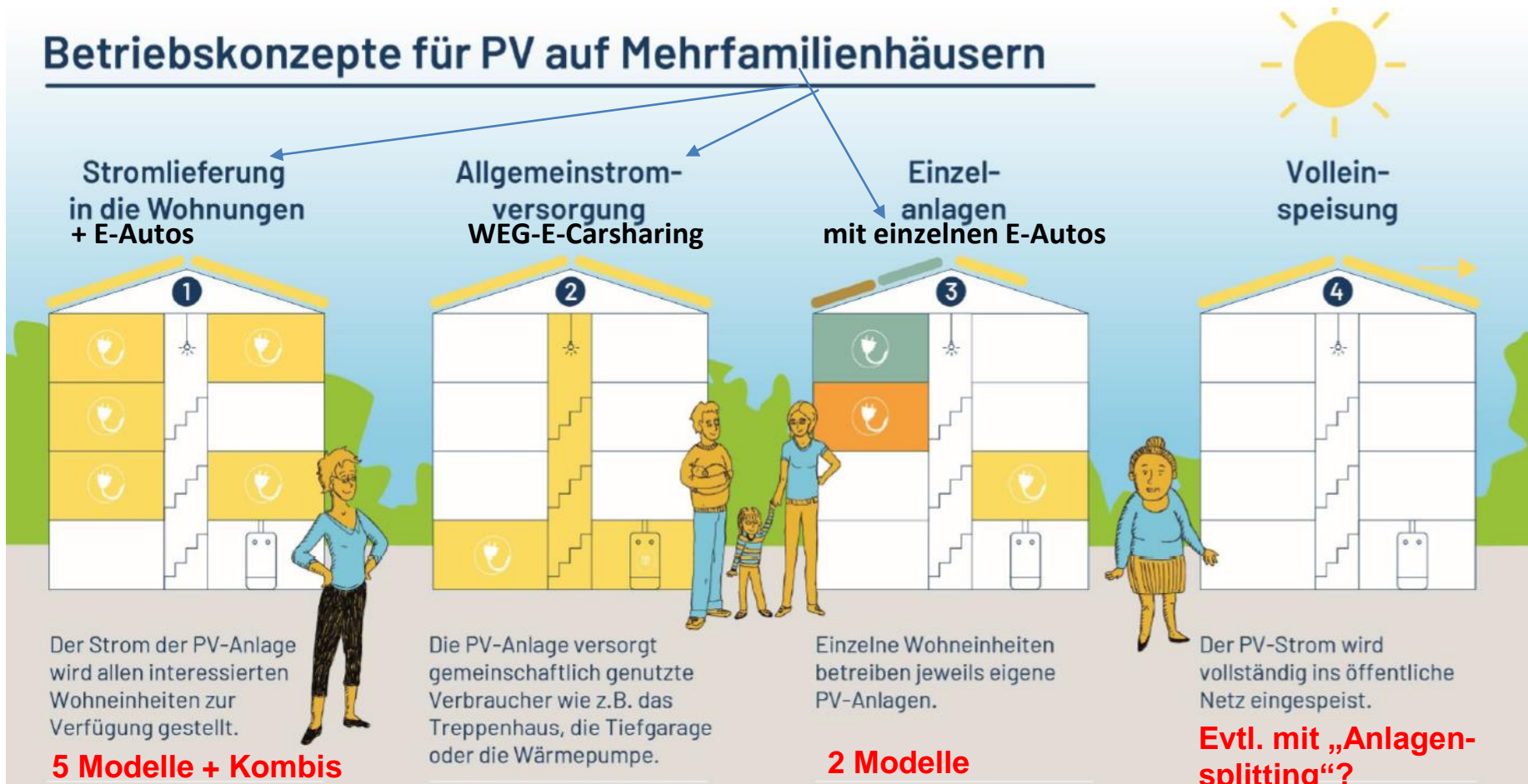
http://www.zoll.de/DE/Service/Auskuenfte/Zolldienststellen/dienststellenverzeichnis_node.html



Stromverbrauch im Mietsgebäude

Über was reden wir bei „Solarstrom im Mehrfamilienhaus“?

Betriebskonzepte für PV auf Mehrfamilienhäusern



Quasi der „Film“ zum Vortrag

<https://energieagentur-regio-freiburg.eu/sonnenstrom-mehrfamilienhaeuser/>
<https://energieagentur-regio-freiburg.eu/sonnenstrom-mehrfamilienhaeuser/#film>

Rahmenbedingungen für Photovoltaik im MFH

Stefan David, www.dgs-franken.de

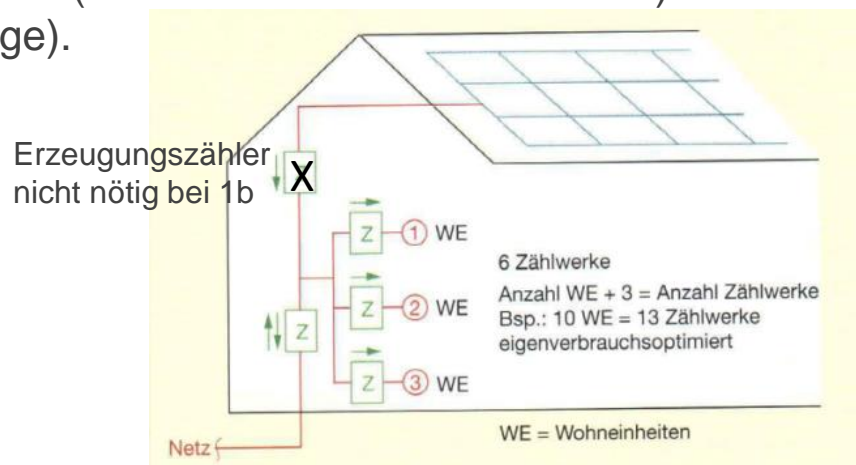


Betriebsmodelle „Stromlieferung“ im MFH

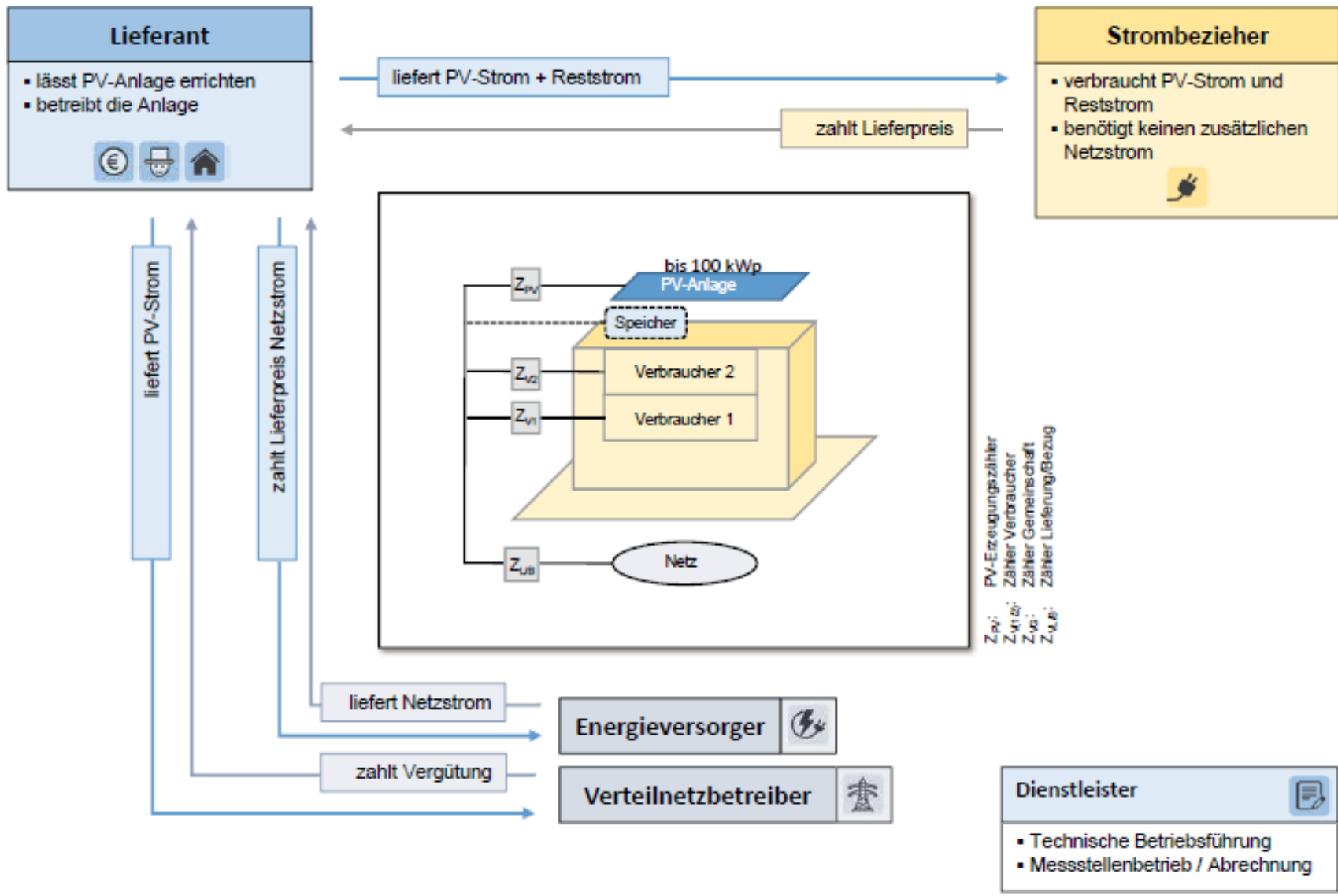
PV-Mieterstrommodelle ohne Förderung: PV-Strommixverkauf

(1b) Strom-Vollversorgung mit PV-Strom/Reststrom-Mix **Modell 1** (ohne „Mieterstromzuschlag“ ca. 2,5 Ct/kWh)

- Anlagenbetreiber (oder Dritter) erzeugt PV – Strom und kauft weiteren benötigten Netzstrom ein, um den Letztverbraucher voll zu versorgen
- Letztverbraucher kauft und verbraucht den Strom vor Ort
- Kalkulation in der Regel mit Grundpreis (für Fixkosten wie Messtechnik) und kWh-Preis (für bezogene Strommenge).



Mustervertrag (1b) PV-Strom-Mix



PV-Mieterstrommodelle ohne Förderung: PV-Strommixverkauf

(1b) Strom-Vollversorgung mit PV-Strom/Reststrom-Mix - Rechtsrahmen

- **Stromlieferant wird EVU nach EnWG**
Meldung der Anlage („Einheit“) im Marktstammdatenregister reicht jedoch aus
- **Stromlieferant betreibt ein Gewerbe *NEU NUR* bei >100 kWp pro Steuerperson**
- **Stromlieferant kauft Netzstrom zur Weiterlieferung**
(Nicht zulässig, aber meist toleriert in der Grundversorgung und gemäß AGB vieler Stromversorger)
- **Netzentgelte, Stromsteuer und weitere Umlagen sind bereits bezahlt oder fallen nicht an**
- **Informationspflichten, Stromkennzeichnung in Vertrag und Rechnungen bei Haushaltskunden** (§§ 39ff. EnWG)

In der Praxis geeignet für:

- Stromversorgung von Mietern im Gewerbeareal
Koppelung mit Wärmelieferung / Contracting möglich
- Stromversorgung im Mietshaus
(bei Wohnhaus → Mieterstromförderung möglich)

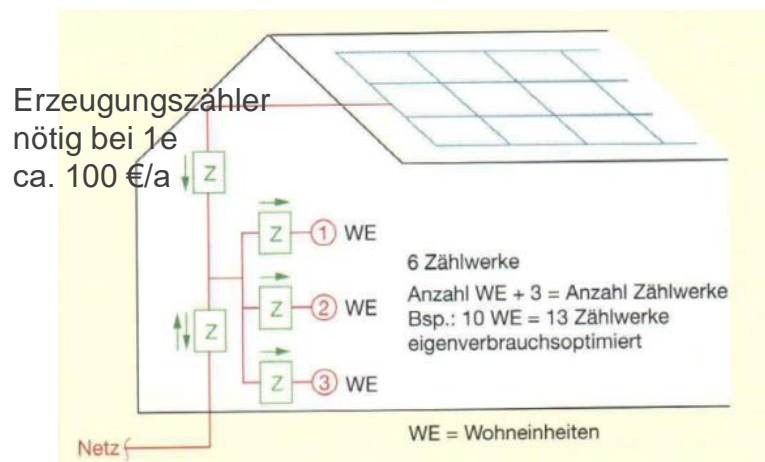


Betriebsmodelle „Stromlieferung“ im MFH

PV-Mieterstrommodelle mit Mieterstromzuschlag nach EEG 23

Mustervertrag (1e) PV-Mieterstrom **Modell 2**

- wie Strommix/Vollversorgung 1b, jedoch mit Mieterstromförderung (und zusätzl. Pflichten)
- Zuschlag auf die Einnahmen aus dem Stromverkauf vor Ort
 - je kWh Strom, die aus der PV an Letztverbraucher geliefert wurde
 - je nach Anlagengröße aktuell ca.1,7 bis 2,73 ct. pro kWh
- Besondere Förderbedingungen
- Besondere Regelungen für den „Mieterstromvertrag“



Betriebsmodelle „Stromlieferung“ im MFH

PV-Mieterstrommodelle mit Mieterstromzuschlag nach EEG 23

(1e) PV-Mieterstrom

Anforderungen an den „Mieterstromvertrag“ (§ 42a EnWG):

- Vollversorgungs-Stromliefervertrag
- nicht Bestandteil eines Wohnraum-Mietvertrages
(außer FeWo/Hotel, Heime, einzelne Zimmer in Wg des Vermieters
§§ 549 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB, 11 Abs. 1 HeizKV)
- automatisch Beendigung bei Auszug aus Wohnung
- max. 1 Jahr Vertragsbindung / 3 Monate Kündigungsfrist;
ab 04/2024 (?) Vertragsbindung analog dem Mietvertrag
- Preis max. 90 % des Grundversorgungstarifs
(nur bei MFHs, nicht bei Gewerbe nötig ab 04/2024 ?)



Betriebsmodelle „Stromlieferung“ im MFH

PV-Mieterstrommodelle mit Mieterstromzuschlag nach EEG 23

(1e) PV-Mieterstrom

In der Praxis geeignet für:

- Vollversorgung von Wohnungen im Wohnhaus
- Vollversorgung von Gewerbeflächen im Mischgebäude mit mind. 40% Wohnungen (ab 04/2024 (?) auch 100% Gewerbenutzung möglich)

aus PV-Anlage bis 1000 kW am selben Anschluss, die sich notfalls auch ohne die Stromlieferung rechnet.

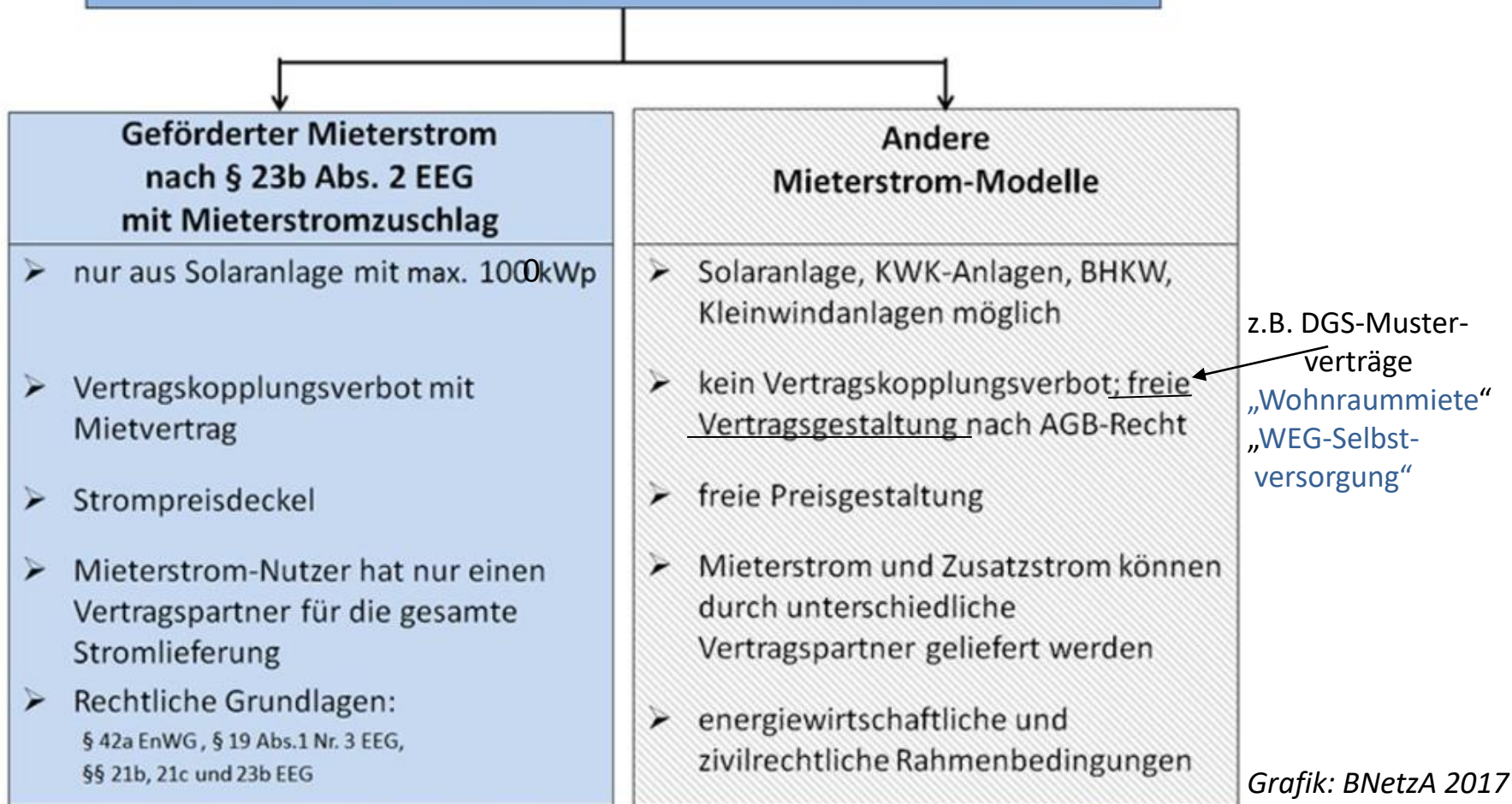
Risiken:

Strompreisentwicklung, Abspringen von Mietern



Sie hätten es lieber systematisch?

Grundsätzliche Unterschiede beim Mieterstrom



PV-Strategie BMWK Mai 2023 - Punkt 3: Mieterstrom und gemeinschaftliche Eigenversorgung erleichtern (Übersicht)

▪ Strategisches Zielbild:

PV-Strom kann auf verschiedene Art und Weise von Wohnungs- oder Gebäudeeigentümerinnen und –eigentümern sowie Mietenden ohne großen Bürokratieaufwand vermarktet oder genutzt werden.

▪ Folgende Maßnahmen kommen im **Solarpaket 1:**

▪ **1) Einführung des virtuellen Summenzählermodells**

▪ **2) Gemeinschaftliche Versorgung innerhalb eines Gebäudes**

▪ **3) Entbürokratisierung und Weiterentwicklung des bestehenden Mieterstrommodells**

▪ Geplant für **Solarpaket 2:**

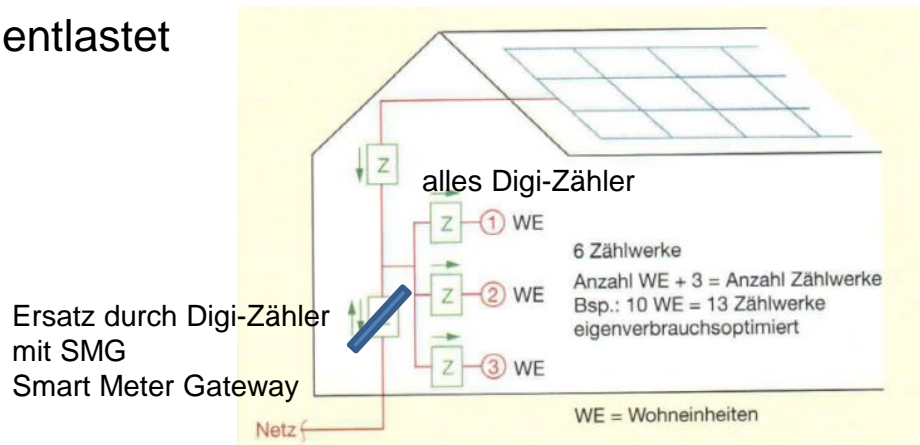
▪ 4) Regelung für die Abrechnung von PV-Strom zur Wärme-/Warmwasserbereitung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung

▪ 5) weitergehendes „Energy Sharing“



Mieterstrom und gemeinschaftliche Eigenversorgung erleichtern (Detail 1)

- **Einführung des virtuellen Summenzählermodells**
- ...wird auf Wunsch die Ausstattung von Mieterstromprojekten mit **intelligenten Messsystemen** durch den grundzuständigen Messstellenbetreiber **auch an** nicht bilanzierungsrelevanten **Unterzählpunkten** ermöglicht. Dies stellt eine erhebliche Vereinfachung und Kostenentlastung dar, weil so die physische Summenzählung am Netzanschlusspunkt und damit verbundene aufwändige Messtechnik vermieden werden kann. Die notwendige Messwerterhebung und -verarbeitung übernimmt dann der Messstellenbetreiber. Der Mieterstromanbieter wird so von Bürokratie entlastet

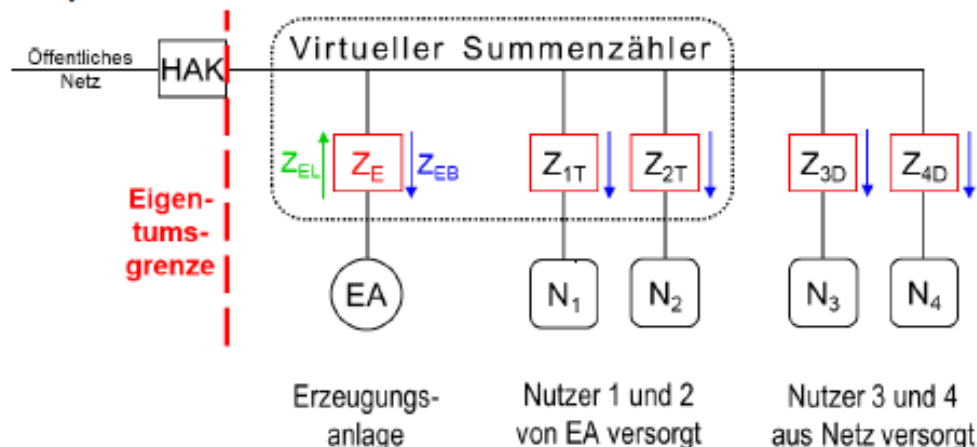


□ MK D4: Selbstversorgergemeinschaft Softwarelösung (virtueller Summenzähler)

Wichtiger Hinweis (Stand 01.07.2023):

Dieses MK steht aktuell unter Vorbehalt, da es an Geräteverfügbarkeit (iMSys) und an rechtlichen Klarstellungen (§ 9 EEG, Marktregeln) mangelt.

Beispiel:



Für den Netzbetreiber relevante Zähler:

Z_E : Zähler für Bezug und Lieferung

Z_n : Zähler für Bezug

Anmerkungen:

- Für den Netzbetreiber sind alle Zähler relevant.
- T=Teilnehmer | D=Drittbelieferte Kunden

Hinweis:

Bei diesem Messkonzept kann die Selbstversorgergemeinschaft ihren abrechnungsrelevanten Strombezug und ihre vergütungsrelevante Stromeinspeisung **nur rechnerisch ermitteln** (Virtueller Summenzähler).

Anwendungsbeispiele:

- BHKW-Mieterstromgemeinschaft
- PV-Mieterstromgemeinschaft

Voraussetzung:

- Die Selbstversorgergemeinschaft weist nach, welche Nutzer von der Erzeugungsanlage und von einem gemeinsamen Reststromlieferanten versorgt werden.
(Selbstversorgergemeinschaft = Contractor, Vermieter, Genossenschaft usw.)
- Es können nur Zähler desselben Netzanschlusspunktes (HAK) zu einem virtuellen Summenzähler zusammengefasst werden.
- Alle Zähler des virtuellen Summenzählermodells sind intelligente Messsysteme (iMSys).
- Dieses Messkonzept ist mit dem Netzbetreiber abzustimmen, insbesondere Messgeräteinsatz, Ablese- und Abrechnungsmodalitäten.



Mieterstrom und gemeinschaftliche Eigenversorgung erleichtern (Detail 2)

- **Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung:** (Anm.: ohne Mieterstr.-zuschlag ca. 2,5 Ct)
- Strommengen aus einer Solaranlage hinter dem Netzverknüpfungspunkt *anteilig den Bewohnern des Hauses zurechnen*, soweit deren *aktueller* Verbrauch höher als Zurechnung.
- Die Stromerzeugung aus der PV-Anlage wird nach *vorab festzulegenden Verteilungsschlüsseln* den Teilnehmern zugewiesen und von deren Netzbezugsmengen abgezogen.
- Den Bewohnerinnen und Bewohnern *steht es frei*, an dem Modell *teilzunehmen*.
- Reststrombelieferung soll über die weiterhin bestehenden Stromlieferverträge der Mieter erfolgen.
- In Abgrenzung zum bisherigen Mieterstrom soll die Umsetzung für die Anlagenbetreiberin oder den Anlagenbetreiber deutlich vereinfacht werden.
- Das Modell eignet sich besonders für PV-Anlagen auf kleineren Mehrparteiengebäuden.
- Virtuelles Summenzählermodell mit DiGi-zählern und SMG messtechnische Voraussetzung
- → **Anm. Vogtmann: Ideal sind ws. 4-20 Wohneinheiten mit tatsächlich einigen „fremden“ Mietern und/oder mehreren WEG-Mitgliedern, die evtl. Ihre bisherigen Stromlieferverträge nicht kündigen wollen. Bei nur 2-3 WEs (oft nahe Verwandte) macht man meist Strommix mit billigen geeichten Unterzählern.**



Mieterstrom und gemeinschaftliche Eigenversorgung erleichtern (Detail 3)

- **Entbürokratisierung und Weiterentwicklung des bestehenden Mieterstrommodells** (Anm. Vogtmann: mit „Mieterstromzuschlag“)
- ...kann beispielsweise die Vertragsgestaltung für die Anbieter von Mieterstromtarifen vereinfacht werden.
- ...können zum Beispiel die von anderen Lieferverhältnissen abweichenden *Vertragslaufzeiten entfallen*. Dies spart Bürokratie beim Anbieter.
- ...wird Mieterstrom(förderung) ab 01.04.2024 (?) *auch in reinen Gewerbegebäuden möglich* sein; die Beschränkung auf eine zumindest anteilige Wohnnutzung der versorgten Gebäude kann entfallen.



Melde- und Informationspflichten

Meldepflichten



Aktualisiert: Checkliste Meldepflichten

Die wichtigsten Melde- und Informationspflichten für Eigenversorger und Stromlieferung vor Ort unter Berücksichtigung des EEG 2021 sowie des Osterpakets EEG 2023 (Stand Oktober 2022)
20221027_Checkliste Meldepflichten Eigen
Adobe Acrobat Dokument [174.0 KB]

[Download](#)

Quelle: www.info-eeg.de



Summary

Photovoltaik für Mehrfamilienhäuser

Hier besteht ein riesiges, noch kaum erschlossenes Potential –
Packen wir es gemeinsam an!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Backups



Betriebsmodelle „Stromlieferung“ im MFH

PV-Mieterstrommodelle mit Mieterstromzuschlag nach EEG 23

(1e) PV-Mieterstrom

Weitere Fördervoraussetzungen:

- Erfüllung der der techn. Vorgaben d. § 9 Abs. 2 EEG (Einspeisemanagement/Fernwirkeinrichtungen), § 52 Abs. 2 Nr. 1 EEG
- Zuordnung der Anlage z. Mieterstrom + Veräußerungsform n. § 21b, 52 Abs. 2 Nr. 2 EEG (Mitteilung ein Kalendermonat vor Fördermonat, Wechsel nur zum Monatsersten, §§ 21 b+c EEG)
- Messung u. Übermittlung der z. Abrechnung erforderlichen Daten, §§ 71 Nr. 1 i.V.m. 52 Abs. 1 Nr. 1 EEG
- Registrierung der Anlage /Änderungen bei der BNetzA (PV-Meldeportal/ Markstammdatenregister), § 52 Abs. 1 Nr. 1 EEG

